改正案	現行	改正の根拠および解説
イニシア千住曙町管理組合法人　管理規約	イニシア千住曙町　管理規約	
イニシア千住曙町（以下「本マンション」といいます。）の専有部分を所有する区分所有者（以下、「区分所有者」といいます。）は、「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、次のとおりイニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下、「本規約」といいます）を定めます。		第１条から一部移動
	第１章　総　則	
第１条　（目　的） 本規約は、本マンションの管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とします。	第１条　（目　的） イニシア千住曙町管理規約（以下「本規約」といいます。）は、イニシア千住曙町（以下「本マンション」といいます。）の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とします。	
	第２条　（定　義） 本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによります。 １）区分所有権　建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）第２条第１項の区分所有権をいいます。 ２）区分所有者　区分所有法第２条第２項の区分所有者をいいます。	
３）占有者　　区分所有法第６条第３項の占有者をいいます(専有部分に居住している全ての者を指します。区分所有者が居住していれば占有者にも該当します。)。	３）占有者　　区分所有法第６条第３項の占有者をいいます。	補足説明を括弧書きで追加
	４）専有部分　　区分所有法第２条第３項の専有部分をいいます。 ５）共用部分　　区分所有法第２条第４項の共用部分をいいます。 ６）敷地　　区分所有法第２条第５項の建物の敷地をいいます。 ７）共用部分等　共用部分および付属施設をいいます。 ８）専用使用権　敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいいます。 ９）専用使用部分　　専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいいます。	
10）区分所有者等　区分所有者および占有者をいいます。	（新設）	
	第３条　（規約および使用細則等の遵守義務） 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項を、誠実に遵守しなければなりません。 ２　　区分所有者は、占有者に対して、本規約、使用細則、その他の細則、および総会において決議された事項を遵守させなければなりません。	
第４条　（対象物件の範囲） 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第１に掲げる敷地、建物および付属施設とします。	第４条　（対象マンションの範囲） 本規約の対象となるマンションの範囲は、別表第１および別表第２に掲げる敷地、建物および付属施設等とします。	別表１が物件の対象範囲であり、別表２は共用部分の範囲（第８条）
第５条　（規約および使用細則等の効力） 本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項は、区分所有者の包括承継人（相続人等）および特定承継人（売買および交換等による承継人、または競売による落札人）に対しても、その効力を有します。	第５条　（規約および使用細則等の効力） 本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有します。 ２　　占有者は、本マンションの使用方法につき、区分所有者が本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に基づいて負う義務と同一の義務を負います。	補足説明を括弧書きで追加
第６条　（管理組合法人） 区分所有者は、第１条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってイニシア千住曙町管理組	第６条　（管理組合） 区分所有者は、第１条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってイニシア千住曙町管理組	法人名称に変更

改正案	現行	改正の根拠および解説
合法人（以下「管理組合法人」といいます。）を構成します。	合（以下「管理組合」といいます。）を構成します。	
２　管理組合法人は、事務所を東京都足立区千住曙町４０番１イニシア千住曙町管理事務室・防災センターに置きます。	２　管理組合は、事務所を本マンション管理事務室内に置きます。	住所を明示し、施設名称を別表の表記に統一
３　管理組合法人の業務、組織等については、第６章に定めるところによります。	３　管理組合の業務、組織等については、第６章に定めるところによります。	
	第２章　専有部分等の範囲	
第７条　（専有部分の範囲）	第７条　（専有部分の範囲）	
	本マンションのうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」といいます。）とします。	
	２　本マンションにおいて専有部分の範囲は、次のとおりとします。	
	１）躯体部分を除く天井、床および壁。ただし、戸境壁（乾式耐火間仕切壁）は含まれないものとします。	
	２）玄関扉の錠および内部塗装部分	
３）共用廊下またはバルコニー等に設置されている給湯器	３）共用廊下またはバルコニー等に設置されている「給湯器」	給湯器の「」書きを削除
４）配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸専用に使用される部分。ただし、水道、電気、ガス設備は各住戸別メーターからとし、メーターは専有部分に含まれないものとします。	４）配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸専用に使用される部分。ただし、水道、電気、ガス設備は各戸別メーターからとし、メーターは専有部分に含まれないものとします。	「戸」を「住戸」に統一
５）別表第４に掲げる専有部分に付属して区分所有者等が使用する専用使用部分は専有部分に含まれないものとします。	５）別表第４に掲げる専有部分に付属して区分所有者または占有者（以下「区分所有者等」といいます。）が使用する専用使用部分は専有部分に含まれないものとします。	第２条にて「区分所有者等」の用語を定義
	第８条　（共用部分の範囲）	
	本マンションのうち共用部分の範囲は、別表第２に掲げるとおりとします。	
	第３章　敷地および共用部分等の共有	
	第９条　（共　有）	
	本マンションのうち、敷地および共用部分等は区分所有者の共有とします。	
第１０条　（共有持分）	第１０条　（共有持分）	
各区分所有者の共有持分は、別表第３に定めるとおりとします。	各区分所有者の共有持分は、別表第３に掲げるとおりとします。	
	２　前項の共有持分は、その専有部分の床面積の割合によるものとし、その計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいいます。）によるものとします。	
	第１１条　（分割請求および単独処分の禁止）	
	区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできません。	
	２　区分所有者は、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはなりません。	
	第４章　用　法	
第１２条　（専有部分の用途）	第１２条　（専有部分の用途）	
	区分所有者は、その専有部分を、専ら住居として使用するものとし、他の用途に供してはなりません。	
	第１３条　（敷地および共用部分等の用法）	
	区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければなりません。	
	第１４条　（バルコニー等の専用使用権）	
	区分所有者は、別表第４に掲げる敷地および共用部分等の一部（以下「専用使用部分」といいます。）	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認します。	
２　専用使用部分について有償の定めがある場合において、専用使用権を有している者は、財務会計細則に定めるところにより、管理組合法人に専用使用料を納入しなければなりません。	２　専用使用部分について有償の定めがある場合において、専用使用権を有している者は、財務会計細則に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければなりません。	
	３　区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有している専用使用部分を使用することができます。	
	４　専用使用権を有している区分所有者は、その専用使用権を専有部分と分離して、第三者に譲渡、貸与してはなりません。	
５　区分所有者等は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり代表理事（第３８条第３項で定める代表理事をいいます。以下同じとします。）より管理上必要な指示がある場合にはこれに従わなければなりません。	５　区分所有者等は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、理事長（第４１条に定める理事長をいいます。以下同じとします。）より管理上必要な指示がある場合にはこれに従わなければなりません。	自然人でないと都合が悪いところは、【代表理事】に置き換え
６　区分所有者等は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、総会の決議などを経て代表理事が承認した場合、または、本規約、使用細則およびその他の細則に定めがある場合を除き、構築物の築造その他共用部分等の構造および性質を変更する行為を行ってはなりません。	６　区分所有者等は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、総会の決議などを経て理事長が承認した場合、または、本規約、使用細則およびその他の細則に定めがある場合を除き、構築物の築造その他共用部分等の構造および性質を変更する行為を行ってはなりません。	
第１５条　（駐車場等の使用）	第１５条　（駐車場等の使用）	
管理組合法人は、駐車場、バイク置場、自転車置場（以下「駐車場等」といいます。）を賃貸借契約に基づき特定の者に使用させることができるものとします。また、バイク置場、自転車置場の使用にあたっては、賃貸借契約の締結に代えて、管理組合法人所定の書面を提出するものとします。	管理組合は、駐車場、バイク置場、自転車置場（以下「駐車場等」といいます。）を賃貸借契約に基づき特定の者に使用させることができるものとします。また、バイク置場、自転車置場の使用にあたっては、賃貸借契約の締結に代えて、管理組合所定の書面を提出するものとします。	
２　前項により駐車場等を使用できる者は次のとおりとします。	２　前項により駐車場等を使用できる者は次のとおりとします。	
１）駐車場は区分所有者等または管理組合法人が認めた者	１）駐車場は特定の区分所有者、占有者	第１項に定義済のため「特定の」を削除 有償・無償に関わりなく工事関係者、訪問者などを管理組合法人が認めれば利用できる者として追記
２）バイク置場は区分所有者等または管理組合法人が認めた者	２）バイク置場は特定の区分所有者、占有者	同上
３）自転車置場は区分所有者等または管理組合法人が認めた者	３）自転車置場は特定の区分所有者、占有者	同上
３　第１項により駐車場等を使用する者（以下「駐車場等契約者」といいます。）は、財務会計細則に定めるところにより、管理組合法人に使用料（以下「駐車場等使用料」といいます。）を納入しなければなりません。	３　第１項により駐車場等を使用する者（以下「駐車場等契約者」といいます。）は、財務会計細則に定めるところにより、管理組合に使用料（以下「駐車場等使用料」といいます。）を納入しなければなりません。	
４　駐車場等契約者が区分所有者の場合、その専有部分を他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場等の賃貸借契約は効力を失います。また、第２項により、占有者が駐車場等を使用できる場合に、占有者がその専有部分を占有しなくなったときは、その占有者の駐車場等の賃貸借契約は効力を失います。ここで、駐車場を使用する者は、その責任と負担において同居人（法人の場合には、現に居住する役員または従業員）に、当該駐車場を使用させることがでます。	４　駐車場等契約者が区分所有者の場合、その専有部分を他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場等の賃貸借契約は効力を失います。また、第２項により、占有者が駐車場等を使用できる場合に、占有者がその専有部分を占有しなくなったときは、その占有者の駐車場等の賃貸借契約は効力を失います。	同居人を追記 区分所有者が法人の場合における利用規定を追記
５　前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該区分所有者または同居人が、すみやかにその旨を管理組合法人所定の書面により管理組合法人に届け出た上で賃貸借契約を締結することにより、当該駐車場等を使用することができます。	５　前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居者であるときは、当該区分所有者または同居者が、すみやかにその旨を管理組合所定の書面により理事長に届け出た上で賃貸借契約を締結することにより、当該駐車場等を使用することができます。	
	６　駐車場等の運営については、別に定める使用細則によるものとします。	
７　身障者用駐車場については本規約に別段の定めがある場合には当該規定の定めによるものとし、来客者用駐車場については使用細則の定めによるものとします。	７　身障者用駐車場について、本規約に別段の定めがある場合には当該規定の定めによるものとし、来客者用駐車場については、使用細則の定めによるものとします。	字句の修正
第１６条　（敷地および共用部分等の第三者の使用）	第１６条　（敷地および共用部分等の第三者の使用）	
管理組合法人は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に無償にて使用させることができます。	管理組合は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に無償にて使用させることができます。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	１）管理事務室・防災センター、清掃員控室、倉庫、その他本マンションの管理の執行上必要な施設、設備、備品等管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」といいます。）第２条第六号の「管理事務」をいいます。）を受託し、または請け負った者	
２）電気、ガス、水道、電話等の共用施設は当該事業供給者	２）電気、ガス、水道、電話等の共用施設・・当該事業供給者	字句の修正
２　　前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、総会の決議を経て、敷地および共用部分等（専用使用部分を除きます。）の一部について、第三者に使用させることができます。なお、一時使用が明らかな場合に限り、管理組合法人の承認により第三者に敷地および共用部分等を使用させることができます。	２　　前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地および共用部分等（専用使用部分を除きます。）の一部について、第三者に使用させることができます。なお、一時使用が明らかな場合に限り、理事長の承認により第三者に敷地および共用部分等を使用させることができます。	**【議長など自然人でなければならない役職以外は、全て管理組合法人に置き換え】**
第１７条　（専有部分の修繕等） 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」といいます。）を行おうとするときは、代表理事にその旨を申請し、書面による承認を受けなければ、修繕等の着手ができません。	第１７条　（専有部分の修繕等） 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければなりません。	申請し、承認を得る手続きなので、「あらかじめ」は自明なので削除
２　　前項の場合において、区分所有者は、管理組合法人所定の書面を代表理事に提出しなければなりません。この場合、代表理事は必要に応じて設計図、仕様書および工程表の提出を求めることができます。	２　　前項の場合において、区分所有者は、管理組合所定の書面を理事長に提出しなければなりません。この場合、理事長は必要に応じて設計図、仕様書および工程表の提出を求めることができます。	
３　　代表理事は、第１項の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会（第５４条に定める理事会をいいます。以下同じとします。）の決議を経なければなりません。ただし、当該工事が明らかに共用部分に影響がないと認められるもので、区分所有者等の隣接住戸（最下階、最上階、角住戸を除き原則８戸）の同意がある場合については、代表理事は理事会の決議を経ないでこれを認めることができます。	３　　理事長は、第１項の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会（第５４条に定める理事会をいいます。以下同じとします。）の決議を経なければなりません。ただし、当該工事が明らかに共用部分に影響がないと認められるもので、区分所有者等の隣接住戸（最下階、最上階、角部屋を除き原則８戸）の同意がある場合については、理事長は理事会の決議を経ないでこれを認めることができます。	「住戸」内の１部分として「部屋」があるので修正
	４　　第１項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができます。	
５　　床材等の変更等本規約に別段の定めがある場合には、理事会の承認に代えて、当該規定に定める手続きを経るものとします。	５　　床材等の変更等本規約に別段の定めがある場合には、理事会の承認に代えて、当該規定に定める手続きを経るものとします。	
６　　代表理事またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができます。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。	６　　理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができます。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。	
７　　第１項から第４項までの手続きについては、その詳細を使用細則に定めるものとします。	７　　第１項から第４項の手続きについては、その詳細を使用細則に定めるものとします。	「まで」が抜けているので追記
８　　管理組合法人は、専有部分の修繕であっても敷地および共用部分等または他の区分所有者等に影響があるものについては、区分所有者等に行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置を指示することができます。	８　　管理組合は、専有部分の修繕であっても敷地および共用部分等または他の区分所有者等に影響があるものについては、区分所有者等に行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置を指示することができます。	
第１８条　（ペットの飼育） ペットを飼育する区分所有者等は、ペット飼育細則を遵守しなければなりません。また、他の区分所有者等からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、代表理事は理事会の決議を経て飼育禁止を含む措置をとることができます。	第１８条　（ペットの飼育） ペットの飼育を希望する区分所有者等は、ペット飼育細則を遵守しなければなりません。ただし、他の区分所有者等からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事長は理事会の決議を経て飼育禁止を含む措置をとることができます。	ペット飼育細則を遵守するのは、現にペットを飼育している者 字句の訂正
	第１９条　（使用細則） 本マンションの使用については、別に使用細則およびその他の細則を定めるものとします。	
第２０条　（専有部分の貸与）	第２０条　（専有部分の貸与） 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項をその第三者に遵守させなければなりません。	
２　　前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方が本規約、	２　　前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方が本規約、	

改正案	現行	改正の根拠および解説
使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に定める事項を遵守する旨を記載した管理組合法人所定の書面を遅滞なく管理組合法人へ提出しなくてはなりません。	使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に定める事項を遵守する旨を記載した管理組合所定の書面を遅滞なく管理組合へ提出しなくてはなりません。	
	第５章　管　　理	
	第１節　総　　則	
	第２１条　（区分所有者の責務） 区分所有者は、本マンションについて、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければなりません。	
第２２条　（敷地および共用部分等の管理） 敷地および共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとします。ただし、別表第４に掲げる専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければなりません。	第２２条　（敷地および共用部分等の管理） 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとします。ただし、別表第４に掲げる専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければなりません。	
２　専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合法人がこれを行うことができます。	２　専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができます。	
第２３条　（窓ガラス等の改良）	第２３条　（窓ガラス等の改良） 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとします。	
２　管理組合法人は、前項の工事をすみやかに実施できない場合ならびにエアコン室外配管カバーの取付および撤去については、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、使用細則を定めるものとします。	２　管理組合は、前項の工事をすみやかに実施できない場合およびエアコン室外配管カバーの取付および撤去については、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、使用細則を定めるものとします。	
第２４条　（必要箇所への立入り） 第２２条および第２３条第１項により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができます。	第２４条　（必要箇所への立入り） 第２２条および第２３条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができます。	参照先を定義
	２　前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。	
	３　前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければなりません。	
	４　立入りをした者は、すみやかに立入りをした箇所を原状に復さなければなりません。	
第２５条　（共用部分等の保全および修繕） 本規約の定めにより区分所有者等が専用使用する共用部分等については、建物の躯体（外壁を含みます。）に係るものを除いて、専用使用権を有する者がその責任を負い、費用を負担します。ただし、代表理事がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではありません。	第２５条　（共用部分等の保全および修繕） 本規約の定めにより区分所有者等が専用使用する共用部分等については、建物の躯体（外壁を含みます。）に係るものを除いて、専用使用権を有する者がその責任を負い、費用を負担します。ただし、理事長がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではありません。	
２　区分所有者が故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、当該区分所有者が修繕の責任を負い、費用を負担します。ただし、防災活動等、代表理事がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではありません。	２　区分所有者が故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、当該区分所有者が修繕の責任を負い、費用を負担します。ただし、防災活動等、理事長がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではありません。	
	３　区分所有者は、占有者が、故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、占有者と連帯して修繕の責任を負わなければなりません。	
４　第1項から第3項までの共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合法人に届け出て許可を得なければなりません。この場合、代表理事が必要と認める場合には、区分所有者は代表理事にその作業を委託しなければなりません。	４　前各項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届け出て許可を得なければなりません。この場合、理事長が必要と認める場合には、区分所有者は理事長にその作業を委託しなければなりません。	
	５　理事長は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	当面必要な応急保全措置を講じることができます。	
第２６条　（修繕等のための専有部分および共用部分等の使用） 区分所有者は、その所有する専有部分および前条第１項により専用使用する共用部分等の保全および修繕するために必要な範囲内において、他の区分所有者に対しその専有部分および専用使用部分の使用を、また代表理事に対し共用部分等の使用を請求することができます。	第２６条　（修繕等のための専有部分および共用部分等の使用） 区分所有者は、その所有する専有部分および前条第１項による専用使用する共用部分等の保全および修繕するために必要な範囲内において、他の区分所有者に対しその専有部分および専用使用部分の使用を、また理事長対し共用部分等の使用を請求することができます。 ２　前項の専有部分、専用使用部分および共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方と事前に協議することとし、その使用に伴い相手方に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければなりません。	「に」抜けを訂正
第２７条　（損害保険） 区分所有者は、本マンションの敷地および共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認します。 ２　管理組合法人は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領について、区分所有者を代理します。	第２７条　（損害保険） 区分所有者は、本マンションに関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認します。 ２　理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領について、区分所有者を代理します。	管理組合法人が加入できる範囲を明確化
	第２節　費用の負担	
第２８条　（管理費等） 区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」といいます。）を管理組合法人に納入しなければなりません。	第２８条　（管理費等） 区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」といいます。）を管理組合に納入しなければなりません。 １）管理費 ２）修繕維持積立金 ３）第１４条第２項に定める専用使用料 ４）第１５条第３項に定める駐車場等使用料 ５）その他敷地および共用部分等に係る使用料等	
２　管理費および修繕維持積立金の額については、各区分所有者の共有持分（別表第３に定めるとおり）に応じて算出するものとします。	２　管理費、修繕維持積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分（別表第３に掲げるとおり）に応じて算出するものとします。	第１０条と表記を合わせる
３　区分所有者は、第１項の費用の外に次の費用を使用の有無にかかわらず負担しなければなりません。 １）ＣＡＴＶ設備使用料	（新設）	第 76 条から移動
４　前項までの規程に従い算定される具体的な金額については、財務会計細則に定めることとします。	３　前項までの規程に従い算定された第１項各号の具体的な金額については、財務会計細則に定めることとします。	
第２９条　（承継人に対する債権の行使） 管理組合法人が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができます。	第２９条　（承継人に対する債権の行使） 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができます。	
第３０条　（管　理　費）	第３０条　（管　理　費） 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当します。 １）公租公課 ２）共用設備の保守維持費および運転費 ３）備品費、通信費その他の事務に要する費用 ４）本マンションに係る火災保険料その他の損害保険料 ５）経常的な補修費 ６）清掃費、消毒費およびごみ処理費 ７）委託業務費（管理員人件費を含みます。） ８）専門的知識を有する者の活用に要する費用	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	9）地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用	
10）管理組合法人の運営に要する費用	10）管理組合の運営に要する費用	
	11）その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用	
第３１条　（修繕維持積立金および修繕維持積立基金）	第３１条　（修繕維持積立金および修繕維持積立基金）	
管理組合法人は、各区分所有者が納入する修繕維持積立金および本マンションの専有部分の最初の区分所有者が一括して納入する修繕維持積立基金を積み立てるものとします。修繕維持積立基金は修繕維持積立金に充当します。なお、積み立てた修繕維持積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができます。	管理組合は、各区分所有者が納入する修繕維持積立金および本マンションの専有部分の最初の区分所有者が一括して納入する修繕維持積立基金を積み立てるものとします。修繕維持積立基金は修繕維持積立金に充当します。なお、積み立てた修繕維持積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができます。	
	１）一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕	
	２）不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	
	３）敷地および共用部分等の変更	
	４）建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査	
	５）その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理	
２　前項にかかわらず、区分所有法第６２条第１項の建替え決議（以下「建替え決議」といいます。）または建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」といいます。）第９条のマンション建替組合の設立の認可または円滑化法第４５条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画または設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕維持積立金から管理組合法人の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕維持積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕維持積立金を取り崩すことができます。	２　前項にかかわらず、区分所有法第６２条第１項の建替え決議（以下「建替え決議」といいます。）または建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」といいます。）第９条のマンション建替組合の設立の認可または円滑化法第４５条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画または設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕維持積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕維持積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕維持積立金を取り崩すことができます。	
３　管理組合法人は、第１項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができるものとします。	３　管理組合は、第１項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができるものとします。	
	４　修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければなりません。	
	第３２条　（使 用 料 等）	
	第２８条第１項第３号から第５号に定める使用料については、一般会計または積立金会計に充当します。	
第 ６ 章　管 理 組 合 法 人	第 ６ 章　管 理 組 合	
	第1節　組 合 員	
	第３３条　（組合員の資格）	
	組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失します。	
第３４条　（届出義務）	第３４条　（届出義務）	
新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、遅滞なくその旨を管理組合法人所定の書面にて管理組合法人に届け出なければなりません。	新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、遅滞なくその旨を管理組合所定の書面にて管理組合に届け出なければなりません。	
第２節　管理組合法人の業務	第２節　管理組合の業務	
第３５条　（業　務）	第３５条　（業　務）	
管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行います。	管理組合は、次の各号に掲げる業務を行います。	
１）管理組合法人が、管理する敷地および共用部分等（以下「組合管理部分」といいます。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理	１）管理組合が、管理する敷地および共用部分等（以下「組合管理部分」といいます。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理	
	２）組合管理部分の修繕	
	３）長期修繕計画の作成または変更に関する業務	
	４）建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	5）適正化法第１０３条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理	
	6）修繕等の履歴情報の整理および管理等	
	7）本マンションに係る火災保険およびその他の損害保険に関する業務	
8）区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為	8）区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為	
	9）敷地および共用部分等の変更および運営	
10）管理組合法人運営に係る会計業務	10）管理組合運営に係る会計業務	
	11）修繕維持積立金の運用	
	12）官公署、町内会等との渉外業務	
	13）風紀、秩序および安全の維持に関する業務	
	14）防災に関する業務（防火管理者の選任等を含みます。）	
	15）広報および連絡業務	
	16）地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成	
17）管理組合法人の消滅時における残余財産の清算	17）管理組合の消滅時における残余財産の清算	
	18）その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	
第３６条　（業務の委託等） 管理組合法人は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第２条（定義）第八号の「マンション管理業者」をいいます。）等の第三者に委託し、または請け負わせて執行することができます。	第３６条　（業務の委託等） 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第２条（定義）第八号の「マンション管理業者」をいいます。）等第三者に委託し、または請け負わせて執行することができます。	
第３７条　（専門的知識を有する者の活用） 管理組合法人は、マンション管理士（適正化法第２条（定義）第五号の「マンション管理士」をいいます。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合法人の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができます。	第３７条　（専門的知識を有する者の活用） 管理組合は、マンション管理士（適正化法第２条（定義）第五号の「マンション管理士」をいいます。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができます。	
	第3節　役　員	
第３８条　（役　員） 管理組合法人に次の役員を置きます。	第３８条　（役　員） 管理組合に次の役員を置きます。	
	1）理 事 長　1名	
2）副理事長　３名	2）副理事長　３名以内	３名に固定
3）会計担当理事　１名以上	（新設）	財務会計細則にひも付けるため追記
4）理事（理事長、副理事長および会計担当理事を含みます。以下同じとします。）　２０名以内	3）理事（理事長、副理事長を含みます。以下同じとします。）　２０名以内	
5）監　事　３名以内	4）監　事　３名以内	
２　理事および監事は、本マンションに現に居住する組合員およびその組合員と同居する二親等内の親族のうちから役員の選出細則の役員選出方法に従って選出された者について総会で選任します。ただし、組合員が法人の場合はその役員または従業員とします。なお、期末（２月末日）時点において、管理費等の滞納が６か月以上継続している組合員およびその組合員と同居する二親等内の親族は、役員になれません。	２　理事および監事は、本マンションに現に居住する組合員およびその組合員と同居する二親等内の親族のうちから総会で選任します。	法人所有の場合を追記 長期滞納者について役員に成れないことを追記
３　理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任します。ここで、理事長および副理事長は、区分所有法第４９条第４項に定める管理組合法人を代表する理事として、その旨を登記するものとします（以下、「代表理事」といいます）。	３　理事長、副理事長は、理事の互選により選任します。	会計担当理事を追記 登記する理事と代表理事を追加
第３９条　（役員の任期） 役員の任期は、新たに就任した日の属する年度の通常総会が開かれた日の翌日から当該年度の翌々年度の通常総会の開かれる日までの２年間とします。ただし、再任を妨げないものとします。	第３９条　（役員の任期） 役員の任期は、就任時から次期通常総会終結の時までとします。ただし、再任を妨げないものとします。	任期を２年とし、通常総会当日の扱いを明記（登記は日単位なので、通常総会の翌日から就任）

改正案	現行	改正の根拠および解説
	２　役員が組合員でなくなった場合または本マンションに現に居住しなくなった場合には、その役員はその地位を失います。	
３　理事が退任した場合（前項の場合を含みます。）は、前条第２項の規定にかかわらず理事会の決議により補充できるものとし、その理事の任期は前任者の残任期間とします。ここで、その時点において管理費等の滞納が６か月以上継続している組合員およびその組合員と同居する二親等内の親族は、理事になれません。	３　理事が退任した場合（前項の場合を含みます。）は、前条第２項の規定にかかわらず理事会の決議により補充できるものとし、その理事の任期は前任者の残任期間とします。	残任期間についても、長期滞納者については理事になれないことを追記
	４　任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行います。ただし、前項による理事の補充をしない旨決議した場合には、当該理事はその時点をもって職務を終了します。	
	第４０条　（役員の誠実義務等） 役員は、法令、本規約、使用細則およびその他の細則ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとします。 ２　役員は第５１条第１３号に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができます。	
第４１条　（理 事 長） 理事長は、管理組合法人を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行します。 １）本規約、使用細則およびその他の細則ならびに総会および理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 ２）理事会の決議を得て、職員を採用し、または解雇すること ２　（削除　平成26年5月31日）	第４１条　（理 事 長） 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行します。 １）本規約、使用細則およびその他の細則ならびに総会および理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。 ２）理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。 ２　理事長は、区分所有法に定める管理者とします。	理事長、代表理事の職務の定義 読点削除 決議を明確化。読点削除 「管理者」であることを削除
３　理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合法人の業務の執行に関する報告をしなければなりません。	３　理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければなりません。 ４　理事長は、理事会の決議を経て、他の理事に、その職務の一部を委任することができます。	
第４２条　（副理事長） 副理事長は、管理組合法人と第三者との契約関係、その他対外的な業務について理事長と共に管理組合法人を代表します。また、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行います。また、理事長と管理組合法人との利益が相反する事項の場合は、管理組合法人を代表します。	第４２条　（副理事長） 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行います。	共に管理組合法人を代表すること、利益相反の場合について追記
第４３条　（理　　事） 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当します。	第４３条　（理　　事） 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当します。	
第４４条　（監　　事） 監事は、理事の業務の執行および管理組合法人の財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければなりません。	第４４条　（監　　事） 監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければなりません。	
２　監事は、代表理事の全員が管理組合法人との利益について相反する事項となった場合において、管理組合法人との利益が相反する事項については、管理組合法人を代表します。	（新設）	監事の役割・権限を強化・明確化することを追記
３　監事は、理事の業務の執行および管理組合法人の財産の状況について、法令もしくは規約に違反し、または著しく不当な事項があると認めるとき、ならびに第２項により管理組合法人を代表する場合において必要があると認めるときは、臨時総会を招集することができます。	２　監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができます。	
４　前項による臨時総会の議長は第４５条第５項にかかわらず監事が務めます。	３　前項による臨時総会の議長は第４５条第５項にかかわらず監事が務めます。	
５　監事は、理事会に出席して意見を述べることができます。	４　監事は、理事会に出席して意見を述べることができます。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
６　　監事は、理事または管理組合法人の使用人と兼ねてはなりません。	（新設）	
	第４節　　総　　会	
第４５条　（総　会） 管理組合法人の総会は、総組合員で組織します。	第４５条　（総　会） 管理組合の総会は、総組合員で組織します。	
	２　　総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とします。	
３　　理事長は、通常総会を毎年１回、新会計年度開始以降２か月以内（４月末日まで）に招集しなければなりません。	３　　理事長は、通常総会を毎年１回、新会計年度開始以降３か月以内に招集しなければなりません。	法人化により期間の短縮
	４　　理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができます。	
	５　　総会の議長は、理事長が務めます。	
第４６条　（招集手続）	第４６条　（招集手続）	
	総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の１週間前（会議の目的が建替え決議であるときは２か月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければなりません。	
２　　前項の通知は、管理組合法人に対して組合員が届出をした宛先に発するものとします。ただし、その届出のない組合員に対しては、本マンション内の専有部分の所在地宛に発するものとします。	２　　前項の通知は、管理組合に対して組合員が届出をした宛先に発するものとします。ただし、その届出のない組合員に対しては、本マンション内の専有部分の所在地宛に発するものとします。	
	３　　第１項の通知は、本マンションに居住する組合員および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができます。	
	４　　第１項の通知をする場合において、会議の目的が第５０条第３項第１号、第２号もしくは第４号に掲げる事項の決議または建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければなりません。	
	５　　会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければなりません。 １）建替えを必要とする理由 ２）建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持および回復（建物が通常有すべき効用の確保を含みます。）をするのに要する費用の額およびその内訳 ３）建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容 ４）建物につき修繕維持積立金として積み立てられている金額	
	６　　建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の１か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければなりません。	
	７　　第４８条第２項の場合には、第１項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければなりません。	
８　　第１項（会議の目的が建替え決議であるときを除きます。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の決議を得て、５日間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができます。	８　　第１項（会議の目的が建替え決議であるときを除きます。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、５日間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができます。	用語を明確化
	第４７条　（組合員の総会招集権） 組合員が組合員総数の５分の１以上および第４９条第１項に定める議決権総数の５分の１以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、２週間以内にその請求があった日から４週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、２か月と２週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければなりません。	
	２　　理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができます。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	３　　前２項により招集された臨時総会においては、第４５条第５項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法［電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいいます。以下同じとします。］または代理人によって議決権を行使する者を含みます。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任します。	
	４　　前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとします。 １）送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの ２）磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」といいます。）を交付する方法	
第４８条　（出席資格）	第４８条　（出席資格） 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができます。 ２　　区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができます。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければなりません。	
第４９条　（議 決 権） 組合員は、その所有する専有部分１戸につき各１の議決権を有します。 ただし、建替え決議を行う場合の議決権は、共有持分（別表第３に定めるとおり）の割合によるものとします。	第４９条　（議 決 権） 組合員は、その所有する専有部分１戸につき各１の議決権を有します。 ただし、建替え決議を行う場合の議決権は、共用部分の共有持分（別表第３に掲げるとおり）の割合によるものとします。 ２　　一の専有部分が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなします。 ３　　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに総会を招集する者に届け出なければなりません。 ４　　組合員は、書面または代理人によって、議決権を行使することができます。	「共用部分の」を削除し表記を統一
５　　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、次の各号に掲げる者でなければなりません。ただし、反社会的勢力の構成員を除きます。 １）その組合員と同居する者 ２）その組合員の住戸を借り受けた者 ３）他の組合員 ４）他の組合員と同居する者	５　　組合員が、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者もしくはその組合員の専有部分を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければなりません。	表現を分かりやすく修正し、反社会的勢力の除外を追記
６　　代理人は、代理権を証する書面について、総会を招集する者に提出しなければなりません。	６　　代理人は、代理権を証する書面を総会を招集する者に提出しなければなりません。	「を」が重複を修正
	７　　組合員は、第４項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができます。 第５０条　（総会の会議および議事） 総会の会議は、前条第１項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければなりません。 ２　　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決します。 ３　　次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の４分の３以上および議決権総数の４分の３以上で決します。 １）本規約の制定、変更または廃止 ２）敷地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除きます。） ３）区分所有法第５８条（使用禁止の請求）第１項、第５９条（区分所有権の競売の請求）第１項また	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	は第６０条（占有者に対する引渡し請求）第１項の訴えの提起 ４）建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 ５）その他総会において本項の方法により決議することとした事項 ４　建替え決議は、第２項にかかわらず、組合員総数の５分の４以上および議決権総数の５分の４以上で行います。 ５　前４項の場合において、書面、電磁的方法または代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなします。 ６　第３項第１号において、本規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その組合員の承諾を得なければなりません。この場合において、その組合員は正当な理由がなければ、これを拒否してはなりません。 ７　第３項第２号において、敷地および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは､その専有部分を所有する組合員またはその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければなりません。 　この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。 ８　第３項第３号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければなりません。 ９　総会においては、第４６条第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができます。	
第５１条　（議決事項）	第５１条　（議決事項） 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければなりません。 １）収支決算および事業報告 ２）収支予算および事業計画 ３）管理費等の額および賦課徴収方法 ４）本規約、使用細則およびその他の細則の制定、変更または廃止 ５）長期修繕計画の作成または変更 ６)第３１条第１項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕維持積立金の取崩し ７)第３１条第２項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕維持積立金の取崩し ８）（削除　平成26年2月22日） ９）第２２条第２項に定める管理の実施 10）区分所有法第５７条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第２項および前条第３項第３号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任 11）建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 12）区分所有法第６２条（建替え決議）第１項の場合の建替え	
13）役員の選任（第３９条第３項の場合を除きます。）および解任ならびに役員等活動費の額および支払方法	13）役員の選任（第３９条第３項の場合を除きます。）および解任ならびに役員活動費の額および支払方法	法定で設置が義務付けられている防火管理者等にも支払えるよう「等」を追記
14）管理組合法人が管理する部分に関する管理委託契約の締結、解約、適正化法第７２条（重要事項の説明等）第１項に定める重要事項の説明会の開催を要する契約の変更	14）組合管理部分に関する管理委託契約の締結、解約、適正化法第７２条（重要事項の説明等）第１項に定める重要事項の説明会の開催を要する契約の変更	
15）その他管理組合法人の業務に関する重要事項	15）その他管理組合の業務に関する重要事項	
第５２条　（議事録の作成、保管等）	第５２条　（議事録の作成、保管等）	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	総会の議事については、議長は、書面または電磁的記録により、議事録を作成しなければなりません。 ２　　議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、または記録しなければなりません。 ３　　前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長および議長の指名する２名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければなりません。 ４　　第２項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長および議長の指名する２名の総会に出席した組合員が電子記名（電子署名および認証業務に関する法律第２条第１項の「電子署名」をいいます。以下同じとします。）をしなければなりません。 ５　　理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面または出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいいます。）をさせなければなりません。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。 ６　　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければなりません。 第５３条　（書面または電磁的方法による決議） 本規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議をすることができます。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類および内容を示し、書面または電磁的方法による承諾を得なければなりません。 ２　　前項の電磁的方法の種類および内容は、次に掲げる事項とします。 １）第４７条第４項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの ２）ファイルへの記録の方式 ３　　本規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面または電磁的方法による合意があったときは、書面または電磁的方法による決議があったものとみなします。 ４　　本規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面または電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有します。 ５　　前条第５項および第６項の規定は、書面または電磁的方法による決議に係る書面ならびに第１項および第３項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用します。 ６　　総会に関する規定は、書面または電磁的方法による決議について準用します。 第5節　　理　事　会 第５４条　（理事会） 理事会は、理事をもって構成します。 ２　　理事会の議長は、理事長が務めます。 第５５条　（招　集） 理事会は、理事長が招集します。 ２　　理事会を招集するには、少なくとも会議を開く日の１週間前までに、会議の日時および場所を示して、理事および監事に通知を発しなければなりません。ただし、緊急を要する場合には、３日を下回らない範囲において期間の短縮をすることができます。 ３　　前項の通知については第４６条第２項および第３項を準用します。 ４　　理事が３分の１以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長はすみや	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	かに理事会を招集しなければなりません。	
	５　　　理事会の招集手続については、理事会において別段の定めをすることができます。	
	第５６条　（理事会の会議および議事）	
	理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決します。	
	２　　　理事が事故等によりやむを得ず理事会に出席できない場合については、その理事と同居する二親等内の親族に限り代理人としての出席を認めるものとします。ただし、理事が組合員ではない場合の代理人は、組合員およびその組合員と同居する二親等内の親族に限るものとします。	
	３　　　議事録については、第５２条（第６項を除きます。）の規定を準用します。ただし、第５２条第３項および第４項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとします。	
第５７条　（議決事項）	第５７条　（議決事項）	
	理事会は、本規約、使用細則およびその他の細則に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議します。	
	１）収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案	
	２）本規約、使用細則およびその他の細則の制定、変更または廃止に関する案	
	３）長期修繕計画の作成または変更に関する案	
	４）その他の総会提出議案	
	５）第１７条に定める承認または不承認	
	６）第３９条第３項に定める理事の補充	
	７）第６３条第５項に定める遅延損害金等の賦課	
	８）第７０条に定める勧告または指示等	
	９）緊急を要する修繕または当面必要な応急保全措置の実施および追認	
10）管理組合法人所定の書面（契約条件の変更を除きます。）の制定、変更または廃止	10）管理組合所定の書面（契約条件の変更を除きます。）の制定、変更または廃止	
	11）（削除　平成26年2月22日）	
	12）組合管理部分に関する管理委託契約の変更のうち適正化法第７２条（重要事項の説明等）第１項に定める重要事項の説明会の開催を要しないもの	
	13）理事の職務分担	
	14）総会から付託された事項	
15）第６３条第６項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置	（新設）	
	第５８条　（専門委員会の設置）	
	理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができます。	
	２　　　専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申します。	
	第７章　会　計	
第５９条　（会計年度）	第５９条　（会計年度）	
管理組合法人の会計年度は、毎年３月１日から翌年２月末日までとします。	管理組合の会計年度は、毎年３月１日から翌年２月末日までとします。	
第６０条　（管理組合法人の収入および支出）	第６０条　（管理組合の収入および支出）	
管理組合法人の会計における収入は、第２８条に定める管理費等によるものとし、その支出は第３０条および第３１条に定めるところにより諸費用に充当します。	管理組合の会計における収入は、第２８条に定める管理費等によるものとし、その支出は第３０条および第３１条に定めるところにより諸費用に充当します。	
	２　　　第２８条第１項に定める管理費等については、次のとおり区分します。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	１）第１号については一般会計 ２）第２号については積立金会計 ３）前２号以外については、一般会計または積立金会計	
３　別に定めるところにより、管理組合法人が一括して支払う義務のある費用等については管理費等と共に別途徴収し、一般会計に充当します。	３　別に定めるところにより、管理組合が一括して支払う義務のある費用等については管理費等と共に別途徴収し、一般会計に充当します。	
第６１条　（収支予算の作成および変更） 管理組合法人は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければなりません。 ２　収支予算を変更しようとするときは、管理組合法人は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければなりません。	第６１条　（収支予算の作成および変更） 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければなりません。 ２　収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければなりません。	
第６２条　（会計報告） 管理組合法人は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければなりません。	第６２条　（会計報告） 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければなりません。	
第６３条　（管理費等の徴収） 管理組合法人は、第２８条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第６５条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の６日（金融機関休業日の場合は翌営業日）に一括して徴収します。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによります。	第６３条　（管理費等の徴収） 管理組合は、第２８条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第６５条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の６日（金融機関休業日の場合は翌営業日）に一括して徴収します。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによります。	
２　管理組合法人は、組合員および組合員以外の者が、組合員以外の者からの支払いを希望し、組合員から管理組合法人所定の書面の提出があった場合には、これを認めるものとし、前項に定める方法により、組合員以外の者から管理費等を徴収します。	２　管理組合は、組合員および組合員以外の者が、組合員以外の者からの支払いを希望し、組合員から管理組合所定の書面の提出があった場合には、これを認めるものとし、前項に定める方法により、組合員以外の者から管理費等を徴収します。	
３　管理組合法人が管理費等を徴収する場合の自動振替にかかる事務取扱手数料は管理組合法人の負担とします。	３　管理組合が管理費等を徴収する場合の自動振替にかかる事務取扱手数料は管理組合の負担とします。	
４　管理組合法人は、組合員が振込みによる支払いを希望した場合、これを認めるものとします。また、組合員および組合員以外の者が、組合員以外の者からの振込みによる支払を希望した場合には、組合員が管理組合法人所定の書面を提出することにより、これを認めるものとします。なお、この場合の振込手数料は前項の定めにかかわらず、当該組合員または組合員以外の者の負担とします。	４　管理組合は、組合員が振込みによる支払いを希望した場合、これを認めるものとします。また、組合員および組合員以外の者が、組合員以外の者からの振込みによる支払を希望した場合には、組合員が管理組合所定の書面を提出することにより、これを認めるものとします。なお、この場合の振込手数料は前項の定めにかかわらず、当該組合員または組合員以外の者の負担とします。	
５　組合員および組合員以外の者が第１項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合法人は、その未払金額について、年利１４．６％の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用を加算して、その組合員および組合員以外の者に対して請求することができます。	５　組合員および組合員以外の者が第１項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利１４．６％の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用を加算して、その組合員および組合員以外の者に対して請求することができます。	
６　代表理事は、未納の管理費等および別途徴収する費用に関して、理事会の決議により、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができます。ただし、代表理事の全員が未納の当事者の場合には、監事が代行するものとします。	６　理事長は、未納の管理費等および別途徴収する費用に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができます。ただし、理事長が未納の当事者の場合には、副理事長が代行するものとします。	
	７　第５項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第３０条に定める費用に充当します。	
８　組合員および占有者は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができません。	８　組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができません。	駐車場等使用料は「占有者」も該当するので追記
９　第２８条第１項第５号に定める費用については、代表理事が認めた場合には、別の方法により徴収できるものとします。	９　第２８条５）に定める費用については、理事長が認めた場合には、別の方法により徴収できるものとします。	表記を修正
10　納付すべき金額を納付しない期間が継続（以下、未納状態といいます。）している場合において、管理組合法人が取るべき手続きは、財務会計細則に定めます。	（新設）	滞納者の扱いについて財務会計細則に規定することを追記

改正案	現行	改正の根拠および解説
第６４条　（管理費等の過不足）	第６４条　（管理費等の過不足） 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費等に充当します。	
２　管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第２８条第２項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を総会の決議を経て求めることができます。	２　管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第２８条第２項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができます。	負担を求める場合の手続きについて追記
第６５条　（預金口座の開設） 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人名義の預金口座を開設するものとします。	第６５条　（預金口座の開設） 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとします。	
第６６条　（借入れ） 管理組合法人は、第３１条第１項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができます。	第６６条　（借入れ） 管理組合は、第３１条第１項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができます。	
第６７条　（帳票類の作成、保管） 管理組合法人は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を文書の管理・運用細則または組合員等名簿作成・運用細則により作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させることができます。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。	第６７条　（帳票類の作成、保管） 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させることができます。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。	文書の管理・運用細則にひも付けるため
２　管理組合法人は、組合員等名簿作成・運用細則により名簿等の閲覧の目的および情報の内容によっては、これらの閲覧を禁止することができます。	（新設）	組合員等名簿の閲覧を禁止できることを追記
第６８条　（消滅時の財産の清算） 管理組合法人が消滅する場合、その残余財産については、第１０条に定める各区分所有者の共有持分（別表第３に定めるとおり）に応じて各区分所有者に帰属するものとします。	第６８条　（消滅時の財産の清算） 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第１０条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合（別表第３に掲げるとおり）に応じて各区分所有者に帰属するものとします。	第１０条の表記と合わせる
	第８章　雑　則	
第６９条　（義務違反者に対する措置） 区分所有者等が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、管理組合法人は区分所有法第５７条から第６０条までの規定に基づき必要な措置をとることができます。	第６９条　（義務違反者に対する措置） 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第５７条から第６０条までの規定に基づき必要な措置をとることができます。	
第７０条　（代表理事の勧告および指示等） 区分所有者等が、法令、本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に違反したとき、または本マンション内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、代表理事は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができます。	第７０条　（理事長の勧告および指示等） 区分所有者等が、法令、本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に違反したとき、または本マンション内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができます。	
	２　区分所有者は、その専有部分を占有する占有者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければなりません。	
３　区分所有者等が本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときは、代表理事は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができます。 １）行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること	３　区分所有者等が本規約、使用細則、その他の細則および総会において決議された事項に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができます。 １）行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること ２）敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、その他法的措置をとること	
４　前項の訴えを提起する場合、代表理事は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用および差止め等の諸費用を請求することができます。	４　前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用および差止め等の諸費用を請求することができます。	
	５　前項に基づき請求した弁護士費用および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第３０条に	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	定める費用に充当します。	
６　代表理事は、第３項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければなりません。この場合には、第４６条第２項および第３項の規定を準用します。	６　理事長は、第３項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければなりません。この場合には、第４６条第２項および第３項の規定を準用します。	
第７１条　（合意管轄裁判所） 本規約に関する管理組合法人と組合員間の訴訟については、本マンション所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とします。	第７１条　（合意管轄裁判所） 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本マンション所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とします。 ２　第５１条第１０号に関する訴訟についても、前項と同様とします。	
第７２条　（官公署および近隣住民との協定の遵守） 区分所有者等は、管理組合法人が官公署または近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければなりません。	第７２条　（官公署および近隣住民との協定の遵守） 区分所有者は、管理組合が官公署または近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければなりません。	
第７３条　（細則） 総会および理事会の運営、会計処理、管理組合法人への届出事項等については、別に細則等を定めることができます。	第７３条　（細則） 総会および理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則等を定めることができます。	
	第７４条（規約外事項） 本規約、使用細則およびその他の細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによります。 ２　本規約および使用細則またはその他の細則もしくは法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定めます。	
第７５条　（規約原本等）	第７５条　（規約原本等） 本規約、使用細則およびその他の細則を証するため、最初に本マンション専有部分を取得する区分所有者全員が記名押印した管理に係る承認書を管理組合初代理事長が記名押印または電磁的記録に電子署名した規約を１通作成し、これを規約原本とします。	入居時のことなのでここは「管理組合」のママ
２　規約原本は、管理組合法人が保管し、区分所有者または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければなりません。	２　規約原本は、理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければなりません。	
３　本規約、使用細則およびその他の細則が規約原本の内容から総会決議により変更されているとき、代表理事は、１通の書面または電磁的記録に、総会の決議により変更された内容を記載または記録し、記名押印または電子署名した上で、この書面または電磁的記録を保管するものとします。	３　本規約、使用細則およびその他の細則が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、１通の書面または電磁的記録に、総会の決議により変更された内容を記載または記録し、記名押印または電子署名した上で、この書面または電磁的記録を保管するものとします。	
４　区分所有者または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったとき、管理組合法人は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録および総会の決議により変更された内容を記載した書面または記録した電磁的記録（以下「規約原本等」といいます。）の閲覧をさせなければなりません。	４　区分所有者または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録および総会の決議により変更された内容を記載した書面または記録した電磁的記録（以下「規約原本等」といいます。）の閲覧をさせなければなりません。	
５　第２項および前項の場合において、管理組合法人は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。	５　第２項および前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。	
６　管理組合法人は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければなりません。	６　理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければなりません。 ７　電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第５２条第５項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用します。	
第７６条　（その他特約条項）	第７６条　（その他特約条項） 区分所有者は、次項以下の内容を確認、遵守するものとし、その所有する専有部分を第三者に譲渡、貸与する場合は、その相手方にも承継させるものとします。	第 76 条の特約の内容は、原則として販売時点における売主の都合で付加されたものなので、使用細則に移せるものは移すとともに、文章表現を過去形などに修正
２　本マンションは市街地環境の整備改善を目的として公開空地等を確保することにより、都市	２　本マンションは市街地環境の整備改善を目的として公開空地等を確保することにより、都市	

改正案	現行	改正の根拠および解説
計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つである「総合設計制度」を利用し、容積率制限の緩和を受けています。そのため、総合設計許可要件として、建築基準法第59条の2第1項（東京都総合設計許可）に基づき、本マンション敷地の一部には公開空地【広場状空地・歩道状空地・貫通通路・新河川区域（次項を参照。）】が設けられています（重要事項説明書後記敷地配置図〔以下「敷地配置図」といいます。〕参照）。以下の内容を了承するものとします。	計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つである「総合設計制度」を利用し、容積率制限の緩和を受けています。そのため、総合設計許可要件として、建築基準法第59条の2第1項（東京都総合設計許可）に基づき、本マンション敷地の一部には公開空地【広場状空地・歩道状空地・貫通通路・新河川区域（次項を参照。）】が設けられる予定です（重要事項説明書後記敷地配置図〔以下「敷地配置図」といいます。〕参照）。以下の内容をあらかじめ了承するものとします。	
1.東京都総合設計許可要綱実施細目に従って、公開空地の維持・管理、標示および報告が義務付けられていること。	1.東京都総合設計許可要綱実施細目に従って、公開空地の維持・管理、標示および報告が義務付けられていること。	
①自走式駐車場の北側・東側の一部およびＰ2棟東側一部は、広場状空地（約2,113㎡）となっているため、広場状空地部分については、第三者の通行等があることを了承すること。なお、当該広場状空地の維持・管理については、管理組合法人が行うものとし、将来においても、当該広場状空地部分には自動車・バイク・自転車等の駐停車および物や塀等の設置・築造をすることはできないこと。	①自走式駐車場の北側・東側の一部およびＰ2棟東側一部は、広場状空地（約2,113㎡）となっているため、広場状空地部分については、第三者の通行等があることをあらかじめ了承すること。なお、当該広場状空地の維持・管理については、管理組合が行うものとし、将来においても、当該広場状空地部分には自動車・バイク・自転車等の駐停車および物や塀等の設置・築造をすることはできないこと。	
②北側・東側の敷地の一部は、歩道状空地（北側幅員4.0m、東側幅員6.0m、約924㎡）となっているため、歩道状空地については、第三者も通行の用に供することを了承すること。なお、当該歩道状空地の維持・管理については、管理組合法人が行うものとし、将来においても引渡時の形状・形質を維持すること。	②北側・東側の敷地の一部は、歩道状空地（北側幅員4.0m、東側幅員6.0m、約924㎡）となっているため、歩道状空地については、第三者も通行の用に供することをあらかじめ了承すること。なお、当該歩道状空地の維持・管理については、管理組合が行うものとし、将来においても引渡時の形状・形質を維持すること。	
③西側・南側および中央部の敷地の一部は、貫通通路（一部建物内ピロティー含む、約1,950㎡）となっているため、貫通通路については、第三者（自転車含む）も通行の用に供することを了承すること。なお、居住者の自転車による通行は、西側貫通通路のみとなること。また、当該貫通通路の維持・管理については、管理組合法人が行うものとし、将来においても引渡時の形状・形質を維持すること。	③西側・南側および中央部の敷地の一部は、貫通通路（一部建物内ピロティー含む、約1,950㎡）となっているため、貫通通路については、第三者（自転車含む）も通行の用に供することをあらかじめ了承すること。なお、居住者の自転車による通行は、西側貫通通路のみとなること。また、当該貫通通路の維持・管理については、管理組合が行うものとし、将来においても引渡時の形状・形質を維持すること。	
	2.市街地住宅総合設計制度の特例に従って、共同住宅の維持・管理、標示および報告が義務付けられていること。	
3.（削除　平成26年5月31日）	3.売主にて風向・風速計を適宜配置し、建設前後の風向・風速の変化の実態を竣工後約1年間把握し、本マンションの建設に起因して障害が生じた場合には、売主の負担にて対処するものとすること。また、当該風向・風速計の維持・管理および撤去については、売主の負担にて行うものとし、売主の指定する第三者が敷地内に立ち入ることをあらかじめ了承すること。	経過処置の終了・設備の撤去により削除
4.（削除　平成26年5月31日）	4.駐車場は居住者および来客用として使用するものとし、駐車場台数に余りが生じた場合でも居住者以外の第三者に貸与をしてはならないことをあらかじめ了承すること。	第15条で定義済のため削除
5.住戸からの落下物防止のためＲ1棟西側・Ｒ3棟東側・Ｐ1棟北側・Ｐ2棟北側のサッシには開口可能幅100㎜までの開口制限を設けていること。東京都の指導により、ガラスには飛散防止フィルムを設置しており、網戸には脱落防止の外れ止めおよびストッパーを設置し固定をしていること（ただし、網戸についてＰ１－Ａタイプは除く）。将来とも引渡時の形状・形質を維持すること。なお、サッシの開口制限を解錠するための鍵は、管理事務室・防災センターにて一括して保管しており、清掃等の使用時に管理組合法人より、鍵を借用することにより解錠することができること。また、Ｐ１－Ａタイプの網戸については、片引き戸のためサッシの内側にプリーツ網戸を設置していること。将来とも引渡時の形状・形質を維 持すること。	5.住戸からの落下物防止のためＲ1棟西側・Ｒ3棟東側・Ｐ1棟北側・Ｐ2棟北側のサッシには開口可能幅100㎜までの開口制限を設けていること。東京都の指導により、ガラスには飛散防止フィルムを設置しており、網戸には脱落防止の外れ止めおよびストッパーを設置し固定をしていること（ただし、網戸についてＰ１－Ａタイプは除く）。将来とも引渡時の形状・形質を維持すること。なお、サッシの開口制限を解錠するための鍵は、管理事務室にて一括して保管しており、清掃等の使用時に理事長より、鍵を借用することにより解錠することができること。また、Ｐ１－Ａタイプの網戸については、片引き戸のためサッシの内側にプリーツ網戸を設置していること。将来とも引渡時の形状・形質を維 持すること。	
３	３	
1.本マンションは東京都が行っているスーパー堤防整備事業に協力しています。これは、高潮や大地震による水害から人口・資産が集中する東部地帯を守るための事業です。売主と河川管理者である東京都は平成20年5月16日付にて、以下の内容の「一級河川隅田川のスーパー堤防整備事業施工に関する合意書」を締結済みであり、当該売主の地位を管理組合法人が承継しています。	1.本マンションは東京都が行っているスーパー堤防整備事業に協力しています。これは、高潮や大地震による水害から人口・資産が集中する東部地帯を守るための事業です。売主と河川管理者である東京都は平成20年5月16日付にて、以下の内容の「一級河川隅田川のスーパー堤防整備事業施工に関する合意書」を締結済みであり、当該売主の地位を管理組合が承継します。	
①各々は一級河川隅田川のスーパー堤防整備事業（以下「整備事業」といいます。）の促進に努めるものとします。	①各々は一級河川隅田川のスーパー堤防整備事業（以下「整備事業」といいます。）の促進に努めるものとします。	
②売主は、本マンション敷地の一部において、東京都が整備事業を行うことを承認するものとします。	②売主は、本マンション敷地の一部において、東京都が整備事業を行うことを承認するものとします。	
③東京都は、新たに河川区域となる区域（以下「新河川区域」といいます。）を河川法第6条第1項第2号に定める河川区域とし、同法の規定に従い管理するものとします。ただし、河川管理用通路の植栽についての維持・管理（河川管理施設の機能に影響のあるものは除きます。）は売主が行うものとします。	③東京都は、新たに河川区域となる区域（以下「新河川区域」といいます。）を河川法第6条第1項第2号に定める河川区域とし、同法の規定に従い管理するものとします。ただし、河川管理用通路の植栽についての維持・管理（河川管理施設の機能に影響のあるものは除きます。）は売主が行うものとします。	
④売主は、新河川区域を東京都が管理するために使用することを承諾するとともに、使用料については無償とするものとします。	④売主は、新河川区域を東京都が管理するために使用することを承諾するとともに、使用料については無償とするものとします。	
⑤新河川工事完了までに、売主が新河川区域内に工作物の設置を行う場合には、東京都の同意を得るものとします。	⑤新河川工事完了までに、売主が新河川区域内に工作物の設置を行う場合には、東京都の同意を得るものとします。	
⑥東京都は、自己の責任と負担にて、新河川区域について不動産登記法第43条第3項に基づき分筆登	⑥東京都は、自己の責任と負担にて、新河川区域について不動産登記法第43条第3項に基づき分筆登	

改正案	現行	改正の根拠および解説
記を行うとともに、土地登記簿への「河川法による河川区域内の土地である」旨の表示登記を管轄する法務局に嘱託するものとします。 ⑦ⅰ.東京都は、スーパー堤防の完成後、整備事業で行った盛土等（新河川区域外に限ります。）については、売主に引き継ぐものとします。 ⅱ.盛土の所有権は、前項ⅰ.の引き継ぎの時から東京都から売主に移転するものとします。 ⅲ.売主は、盛土の沈下による地表面への影響を考慮して盛土等を管理するものとします。 ⑧東京都は、盛土等を行った区域について、河川法第54条に定める河川保全区域に指定し、堤防機能の保全を図るものとします。 ⑨整備事業に伴い東京都が行う盛土部分（新河川区域内を含みます。）より土壌汚染、地中障害等の隠れたる瑕疵が発見された場合には、東京都は民法第570条の規定に従うものとします。 ⑩売主は、整備事業に係る本マンション敷地の一部の所有権を第三者に譲渡、または第三者に所有権以外の権利を設定するときは、合意書の内容を当該第三者に承継させるものとします。	記を行うとともに、土地登記簿への「河川法による河川区域内の土地である」旨の表示登記を管轄する法務局に嘱託するものとします。 ⑦ⅰ.東京都は、スーパー堤防の完成後、整備事業で行った盛土等（新河川区域外に限ります。）については、売主に引き継ぐものとします。 ⅱ.盛土の所有権は、前項ⅰ.の引き継ぎの時から東京都から売主に移転するものとします。 ⅲ.売主は、盛土の沈下による地表面への影響を考慮して盛土等を管理するものとします。 ⑧東京都は、盛土等を行った区域について、河川法第54条に定める河川保全区域に指定し、堤防機能の保全を図るものとします。 ⑨整備事業に伴い東京都が行う盛土部分（新河川区域内を含みます。）より土壌汚染、地中障害等の隠れたる瑕疵が発見された場合には、東京都は民法第570条の規定に従うものとします。 ⑩売主は、整備事業に係る本マンション敷地の一部の所有権を第三者に譲渡、または第三者に所有権以外の権利を設定するときは、合意書の内容を当該第三者に承継させるものとします。	
2.本マンション敷地の一部の新河川区域および河川保全区域について、以下の内容を了承するものとします。 ①当該新河川区域の整備工事は平成21年4月末に完了しています（「重要な事項に関するご説 明書」後記敷地配置図参照）。 ②当該新河川区域は、第三者も通行の用に供します。また、新河川区域は固定資産税および都市計画税の課税対象外となります。 ③河川保全区域に指定された区間において、一定の行為（新築・改築および3mを越える盛土や1mを越える掘削等）をする場合には、河川管理者である東京都の許可が必要となること。これは、河川堤防の保全のために必要な条件等を付するもので、開発そのものを規制するものではないこと（河川法第55条）。 ④新河川区域において、一定の行為（土地の占有・土石等の採取・新築・改築・盛土・掘削・竹木の栽植もしくは伐採等）をする場合には、河川管理者である東京都の許可が必要となること（河川法第24～27条）。 ⑤（削除　平成26年5月31日）	2.本マンション敷地の一部の新河川区域および河川保全区域について、以下の内容をあらかじめ了承するものとします。 ①当該新河川区域の整備工事完了は平成21年4月末頃を予定しています（「重要な事項に関するご説明書」後記敷地配置図参照）。 ②当該新河川区域は、第三者も通行の用に供します。また、新河川区域は固定資産税および都市計画税の課税対象外となります。 ③河川保全区域に指定された区間において、一定の行為（新築・改築および3mを越える盛土や1mを越える掘削等）をする場合には、河川管理者である東京都の許可が必要となること。これは、河川堤防の保全のために必要な条件等を付するもので、開発そのものを規制するものではないこと（河川法第55条）。 ④新河川区域において、一定の行為（土地の占有・土石等の採取・新築・改築・盛土・掘削・竹木の栽植もしくは伐採等）をする場合には、河川管理者である東京都の許可が必要となること（河川法第24～27条）。 ⑤本マンション東側道路は整備事業の工事車両動線となっており、整備工事完了は東側歩道状空地部分を含め平成21年4月末頃を予定しています（「重要な事項に関するご説明書」後記敷地配置図参照）。	
4　床材に関しては、以下の事項を了承するものとします。 1.二重床仕上げとなっていること。（玄関は除く） 2.区分所有者等が床の貼り替えを行う場合には、隣接住戸（最下階・最上階・角住戸を除き原則８戸）への通知が必要となること。 3.フローリング床材を変更する場合、置き床を含めて軽量床衝撃音ＬＬ－40（ただし１階住戸についてはＬＬ－45）を満たす性能を有する床材にのみ変更できること。 4.分譲時から異なる床材へ変更する場合、下階の隣接住戸（最下階・角住戸を除き原則３戸）の同意が必要であること。	4　床材に関する事項については、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。 1.二重床仕上げとなっていること。（玄関は除く） 2.区分所有者・占有者が床の貼り替えを行う場合には、隣接住戸（最下階・最上階・角部屋を除き原則８戸）への通知が必要となること。 3.フローリング床材を変更する場合、置き床を含めて軽量床衝撃音ＬＬ－40（ただし１階住戸についてはＬＬ－45）を満たす性能を有する床材にのみ変更できること。 4.分譲時から異なる床材へ変更する場合、下階の隣接住戸（最下階・角部屋を除き原則３戸）の同意が必要であること。	
	5　本マンションは住宅のため、共用廊下（外部廊下）・共用階段（外部階段）・ポーチ・アルコーブ・エントランス部分の面積を容積率計算の対象には含まない「建築基準法第52条6項」の適用を受けているため、将来とも住戸を住宅以外の用途に変更することはできません。	
6　（削除　平成26年5月31日）	6　建物の完成後数年の間、コンクリートをはじめとする建築部材は乾燥や吸湿により収縮・膨張します。「コンクリートの微細な亀裂」などが発生する場合がありますが、これはコンクリートのもつ性質のため構造上の問題はありません。	使用細則第16条第4号へ
7　（削除　平成26年5月31日）	7　本マンションの長期的な保守管理と劣化等への対応を図るため、管理組合は長期修繕計画を策定する必要があります。管理組合は本マンション所定の引渡後おおむね5年経過時点で、それ以降についても定期的に新築時の長期修繕計画について検討を行うものとします。なお、検討の結果、管理組合決議により見直しが決定され、区分所有者に対して修繕維持積立金の金額の変更および別途負担金が発生する場合があります。	第５１条第５号と重複のため削除
8　（削除　平成26年5月31日）	8　屋上に設置される避雷針およびテレビアンテナが風切音を発生する場合があります。	使用細則第16条第5号へ
9　（削除　平成26年5月31日）	9　落雷時には過電流等の影響でパソコン等の精密機器が故障する場合があります。	使用細則第16条第6号へ
10　（削除　平成26年5月31日）	10　建物の位置・階数・方位等によっては、携帯電話等がつながらない場合があります。	使用細則第16条第7号

改正案	現行	改正の根拠および解説
		へ
11　（削除　平成26年5月31日）	11　　屋上には排水通気管の立上り部分があるため、風向き等により臭気が発生する場合があります。	使用細則第 16 条第 8 号へ
12　（削除　平成26年5月31日）	12　　住居内で使用する多機能空調機（冷媒管・ドレン管以外の配管があり、冷暖房に加えて加湿・除湿機能等がついている空調機）については、先行配管にて設置の場合は利用できません。室外機の設置方法については、重要事項説明書別添パンフレット図面集（以下「図面集」といいます。）を参照するものとします。	使用細則第 16 条第 9 号へ
13　（削除　平成26年5月31日）	13　　最上階およびセットバック住戸のバルコニーまたはルーフバルコニーには、スロップシンク排水用縦管の上部に自動開閉式通気弁が設置されるため、風向き等により臭気が発生する場合があります（「図面集」参照）。また、当該通気弁の維持・管理のため、理事長またはその指定する者がバルコニーまたはルーフバルコニー内への立ち入りを請求する場合があります。	使用細則第 16 条第 10 号へ
14　（削除　平成26年5月31日）	14　　専有部分および専用使用部分については、管理・営繕業務上必要なとき、管理規約に定める理事長またはその指定する者が立ち入りを請求する場合があります。また、以下の箇所の維持管理のため、理事長またはその指定する者が専有部分および専用使用部分内への立ち入りを請求する場合があります。 ＊専有部分内の共用のパイプスペース点検口（「図面集」参照） ＊バルコニー・ルーフバルコニー・テラス・専用庭・ポーチ（Ｒ2-Ｋ-Ｌｏｆｔタイプのポーチ内に存する管理用扉含む。）・アルコーブ・室外機置場	使用細則第 16 条第 11 号へ
15　（削除　平成26年5月31日）	15　　全住戸に付随するトランクルームについては、湿気を嫌うものの保管には適さないことを使用にあたって留意するものとします。	使用細則第 16 条第 12 号へ
16　（削除　平成26年5月31日）	16　　本マンションには、エントランスオートドア・エレベーター・宅配ボックス・メールボックス・門扉・ＭＢ扉・トランクルーム扉・制御盤・東電借室および共用変電室の変圧器・非常用発電機・給水ポンプ・地下ピット（配管ピット・湧水ポンプ）・給水ポンプ室排水ポンプ・自走式駐車場排水ポンプ・雨水貯留槽排水ポンプ・ろ過設備・ディスポーザー処理槽（ポンプ・屋上ファン）・排水調整槽（排水ポンプ・バッキポンプ）・移動式粉末消火設備・屋内消火栓ポンプ・スプリンクラー消火ポンプ・泡消火ポンプ・連結送水管・換気扇・エアコン・駐車場排気ファン・自家発電機・2段ラック式自転車置場等があるため、当該施設・設備の稼動により作動音・振動・黒煙が発生する場合があります。	使用細則第 16 条第 13 号へ
17　（削除　平成26年5月31日）	17　　集合住宅の特性上、上下や隣接する他の住戸へ歩行音・生活音・振動等が伝わる場合があります。特に、深夜もしくは早朝における音の発生およびテレビ・ステレオ・ピアノ・他の楽器の音量については、お互いに十分な配慮をするように努めるものとします。なお、問題が生じた場合には、当事者間で解決することをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第 16 条第 14 号へ
18　（削除　平成26年5月31日）	18　　本マンションには、バルコニー・ルーフバルコニー・ポーチ・アルコーブ・外部廊下・キッズスタジアム兼集会室・フィットネススタジオ・リバービューラウンジ・リバービューデッキがあるため、上下階住戸等に歩行音等が伝わる場合があります。	使用細則第 16 条第 15 号へ
19　（削除　平成26年5月31日）	19　　外部階段は溶融亜鉛メッキ塗装による鉄骨階段（階段踏み面部分はコンクリート仕上げ）のため、風切音や歩行音等が伝わる場合があります。	使用細則第 16 条第 16 号へ
20　（削除　平成26年5月31日）	20　　公開空地部分には、植栽および緑地のための散水栓が設置されています。当該散水栓の水は飲料用には適さないことをあらかじめ留意するものとします。	使用細則第 16 条第 17 号へ
21　（削除　平成26年5月31日）	21　　リバービューデッキへは、隣接する北側外部廊下および西側リバービューラウンジのサッシ開口部から出入りが可能です。なお、出入りの際は北側外部廊下からは、階段等が設置されますが、約75㎝、西側リバービューラウンジのサッシ開口部からは約90㎝の立ち上がりがあることをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第 16 条第 18 号へ

改正案	現行	改正の根拠および解説
22　（削除　平成26年5月31日）	22　　本マンションは高層建築物のため、落下物となるような物をバルコニー手すり、サッシ開口部およびその周辺に設置することはできません。衣類等を干す場合はバルコニー手すりの内側までとし、落下物防止に留意するものとします。また、強風時には落下防止のため、衣類等を干すことを禁止する場合があります。なお、5階以上のＲ2-ＧＨ・Ｒ2-ＧＨ-Ｓ1・Ｒ2-ＧＨ-Ｓ2・Ｒ2-K-Ｌｏｆｔ・Ｒ3-Ｂ・Ｒ3-Ｂ-Ｌｏｆｔタイプ住戸については、下部リバービューデッキへ居住者等の立ち入りがあるため、落下物防止には十分に留意するものとします。	使用細則第16条第19号へ
23　（削除　平成26年5月31日）	23　　Ｐ2-Ｇタイプルーフバルコニーの一部には、ウッドデッキが設置されます。維持・管理については、その付属する専有部分の区分所有者・占有者が行うものとします。	使用細則第16条第20号へ
24　（削除　平成26年5月31日）	24　　駐車場の車両許容範囲は、下表のとおりです。なお、敷地内駐車場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。	駐車場等使用細則へ

区画区分	全長（ｍｍ以下）	全幅（ｍｍ以下）	全高（ｍｍ以下）	全重（ｋｇ以下）
A	5,000	2,500	2,100	2,500
B	5,500	2,500	2,100	2,500
C	4,900	2,500	2,100	2,500
D	4,800	2,500	2,100	2,500
E	5,500	2,400	2,100	2,500
F	5,000	2,400	2,100	2,500
G	4,900	2,400	2,100	2,500
H	4,400	2,400	2,100	2,500
I	4,000	2,400	2,100	2,500
J	5,500	2,300	2,100	2,500
K	4,400	2,300	2,100	2,500
L	4,000	2,300	2,100	2,500
M	5,500	2,200	2,100	2,500
N	4,400	2,200	2,100	2,500
O（身障者用）	6,000	3,500	2,100	2,500
P	5,000	2,200	2,100	2,500
Q	5,400	2,400	2,100	2,500
R	4,300	2,400	2,100	2,500
S	5,400	2,300	2,100	2,500
T	5,400	2,200	2,100	2,500
U	4,300	2,200	2,100	2,500

1.上記の数値は区画線の寸法であり、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含むこと。
2.特殊なスポーツカーやキャリア・フロントグリル等の付属品を装備している自動車は、上記寸法内であっても入庫できない場合があります。
3.「全重」は自動車車検証記載の「車両総重量」に加え、車両に積載されている荷物・ガソリンおよびオイル等の重量を含むこと。
4.出入庫する際には、数回の切り返しを必要とする場合があること。
5.敷地内では、徐行運転を守ること。また、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、アイドリング運転・空ぶかし等がないよう注意すること。

<table>
<tr><th>改正案</th><th>現行</th><th>改正の根拠および解説</th></tr>
<tr><td></td><td>6.駐車場使用料は本マンションの一般会計に充当され、各住戸の管理費等は、駐車場使用料が管理組合収入として見込まれることを前提に積算されていること。</td><td></td></tr>
<tr><td>25　（削除　平成 26 年 5 月 31 日）</td><td>25　　身障者用駐車場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。
1.当該身障者用駐車場は、区分所有者・占有者または同居する家族の中に身障者（要介護者）が入居した場合に優先的に有償にて使用することができる。
2.身障者による希望がなかった場合は、外来の身障者の一時駐車場として無償にて使用すること。
3.物を置いたり、工作物等の築造または設置をすることはできないこと。</td><td>駐車場等使用細則へ
【新規】
4.身障者用駐車場の利用を希望する者が２名以上あった場合であって、身障者駐車場以外で２区画連続して空きがあるときは、２区画を１区画とみなして身障者用駐車場と同額の料金で使用できることとします。</td></tr>
<tr><td>26　（削除　平成26年5月31日）</td><td>26　　来客者用駐車場は無償にて使用することができます。当該駐車場の使用にあたっては、本規約・使用細則の定めに従い、本マンションの外来者の駐停車以外には使用できません。</td><td>駐車場等使用細則へ</td></tr>
<tr><td>27　（削除　平成26年5月31日）</td><td>27　バイク置場の区画許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内バイク置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。
<table>
<tr><td></td><td colspan="2">バイク置場</td></tr>
<tr><td>ＮＯ</td><td>1〜20</td><td>21〜87</td></tr>
<tr><td>全長</td><td>2,000 ㎜以下</td><td>2,500 ㎜以下</td></tr>
<tr><td>全幅</td><td>1,000 ㎜以下</td><td>1,000 ㎜以下</td></tr>
</table>
1.区画許容範囲は、置場自体の寸法を示しており、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含む。
2.自走式駐車場内では徐行すること。
3.バイク置場に空き区画があった場合には、理事会の判断で来客用のバイク置場として使用することができること。</td><td>駐車場等使用細則へ</td></tr>
<tr><td>28　（削除　平成26年5月31日）</td><td>28　自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内自転車置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。
<table>
<tr><td></td><td>２段ラック式上段</td><td>２段ラック式下段</td><td>平置</td><td>平置</td></tr>
<tr><td>ＮＯ</td><td>1〜1025 の奇数番号</td><td>2〜1026 の偶数番号</td><td>1027〜1035</td><td>1036〜1159</td></tr>
<tr><td rowspan="2">サイズ</td><td>16インチ以上〜28インチ以下</td><td>28インチ以下</td><td rowspan="2">区画サイズ
500×1,900㎜</td><td rowspan="2">区画サイズ
600×1,900㎜</td></tr>
<tr><td colspan="2">（ただし、高さ110ｃｍ以下・付属品含む。）</td></tr>
<tr><td>タイヤ幅</td><td>51 ㎜以下</td><td>54 ㎜以下</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>重量</td><td>25 ㎏未満</td><td>28 ㎏未満</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">後カゴ付自転車</td><td colspan="3">収納可能</td><td rowspan="2">収納可能</td></tr>
<tr><td colspan="3">(ただし､カゴの大きさは､幅 340 ㎜･長さ 450 ㎜･高さ 250 ㎜以下とする｡)</td></tr>
<tr><td>電動アシスト付自転車</td><td>収納可能(25Kg 未満)</td><td>収納可能(28Kg 未満)</td><td>収納可能</td><td>収納可能</td></tr>
</table>
1.電動アシスト付自転車は、なるべく２段ラック式下段もしくは平置へ収納すること。なお、２段ラック式上段へ収納する場合は、前記寸法・重量に十分に留意すること。
2.自転車置場は、原則として1住戸2台まで利用可能。自転車置場に空き区画があった場合には、3台目以上の自転車置場の利用を希望する者が空き区画を使用できること。なお、自転車置場の利用をしてい</td><td>駐車場等使用細則へ</td></tr>
</table>

改正案	現行	改正の根拠および解説
	ない者が、新たに1台目もしくは2台目の利用を希望し、かつ空き区画が無い場合には、最多区画数利用者を対象に抽選を行い、明け渡し区画を選び、2ヶ月の猶予の後、当該区画を明け渡すこと。 3.特殊なハンドル・タイヤ・カゴ等を装備している自転車は、前記寸法内であっても収容できない場合があること。 4.入居者の自転車の通行は、敷地西側貫通通路（ウエストウォーク）のみとなることを注意すること。また、通行人の安全に配慮して徐行運転を守ること。 5.自転車置場に空き区画が合った場合には、管理組合が無償で使用できること。 6.自転車許容範囲外であっても、管理組合が認めた場合には管理組合の指示に基づき使用できること。 29　（この項削除：平成24年2月12日）	
30　（削除　平成26年5月31日）	30　本マンションのテレビ受信は、ケーブルテレビにより供給されるテレビ映像およびマンション設置の衛星放送受信アンテナにより受信可能なテレビ映像となります。 ケーブルテレビのサービスについて 売主がその費用を負担して、株式会社ケーブルテレビ足立（以下「ＣＡＴＶ」といいます。）と加入契約を平成２１年２月２日に締結済です。加入契約については、管理組合が当該売主の地位を承継します。また、本件に関し、以下の事項を了承するものとします。 1.当該加入契約に伴い、一般視聴として、ＮＨＫ総合・ショップチャンネル・ＮＨＫ教育・日本テレビ・放送大学・ＴＢＳテレビ・フジテレビ・あだちコミュニティチャンネル・テレビ朝日・MXテレビ・テレビ東京が視聴可能であること。また、地上デジタル放送（ＮＨＫ総合・ＮＨＫ教育・日本テレビ・ＴＢＳテレビ・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・MXテレビ）の受信が可能。地上デジタル放送を視聴する場合、個別契約の必要はないが、別途地上デジタル放送対応のテレビまたはチューナー等（市販）が必要であること。 2.当該施設の利用料は管理費に含まれていないため、100円/戸（消費税等別）は住戸ごとに負担すること。なお、利用料は管理組合が区分所有者より管理費とは別に徴収し、毎月一括してＣＡＴＶへ支払うものとする。また、ＮＨＫ受信料については、別途負担すること。 3.当該加入契約は本マンション全体での一括加入契約のため、区分所有者個別での契約解除はできないこと。 4.ＣＡＴＶが別途提供する有料サービス（デジタルベーシックサービス）の利用を希望する場合、別途個別契約を締結する必要があること。 5.放送内容は予告なく変更する場合があること。また、平成23年7月には、地上アナログ放送が終了する予定となっており、いずれはＣＡＴＶも地上アナログ放送を終了する予定であること。 6.当該施設の維持･管理のため、ＣＡＴＶの関係者またはその指定する者が敷地内へ立ち入る場合があること。 衛星放送について 本マンションには、ＢＳ/110度ＣＳ受信アンテナが設置されており、ＢＳ放送（アナログ・デジタル）・110度ＣＳ放送（「ｅ２ｂｙスカパー！」）が有償で視聴可能です。視聴する際には、区分所有者に個別で各放送会社と視聴契約が必要です（視聴する場合には加入料〔初回のみ〕、基本料〔月額〕、番組別に視聴料が必要になる場合があります。）。また、受信チューナーについては、区分所有者に個別で購入、設置、維持・管理を行い、本マンションの受信設備（チューナーを除きます。）については、管理組合の責任と負担で維持管理を行うこととします。	使用細則第16条第21号へ
31　（削除　平成26年5月31日）	31　本マンションは、共用部分に敷設しているＬＡＮ配線を用いて、コスモスライフの提供するインターネットサービス「ヒカリライフ･ネット<タイプE･CS>」(以下「ヒカリライフ･ネット」といいます。)および東日本電信電話株式会社(以下「ＮＴＴ東日本」といいます。)が提供するインターネット通信サービス「フレッツ光ネクストマンションタイプフレッツ光ネクスト(ＬＡＮ方式)」(以下「フレッツ光ネクストフレッツ光ネクスト」といいます。)が導入されます。インターネットの利用にあたっては、	使用細則第16条第22号へ

改正案	現行	改正の根拠および解説
	ヒカリライフ-ネットまたはフレッツ光ネクストフレッツ光ネクストのいずれかを区分所有者自身で選択することが可能です。 ①売主は、ヒカリライフ-ネットについてはコスモスライフとの間でインターネット接続サービスに関する契約を平成２１年２月２日付にて締結済であり、管理組合が売主の地位を承継するものとします。フレッツ光ネクストフレッツ光ネクストについてはＮＴＴ東日本との間で「フレッツ光ネクスト又はフレッツ光ネクスト（マンションタイプ等）提供に関する承諾書」を提出済みであり、管理組合が売主の地位を承継するものとします。また、管理組合設立後、「フレッツ光ネクスト又はフレッツ光ネクストマンションタイプ通信機器等設置完了のお知らせ」が通知されます。フレッツ光ネクスト ②コスモスライフ・ＮＴＴ東日本はヒカリライフ-ネット・フレッツ光ネクストを提供するために、各々が所有する専用の設備を設置し、本マンション敷地内および建物内の一部を無償で使用します。また、当該設備の維持・管理のためにコスモスライフ・ＮＴＴ東日本の関係者・各社が指定する第三者が敷地内および建物内に立ち入る場合があります。当該設備等を稼働させるための電力使用料は各々が定める算定根拠によるものとし、コスモスライフ・ＮＴＴ東日本が年一回の後納払いにより管理組合の指定口座へ支払うものとします。 ③ヒカリライフ-ネットのサービスについて（コスモスライフとの契約） 区分所有者がヒカリライフ-ネットおよび付加サービスを利用する場合、区分所有者個別にてコスモスライフの契約約款を了承の上、利用契約を締結することとします。なお、別途初期費用 4,200 円（税抜 4,000 円、平成 21 年 2 月現在）および月額利用料金 2,625 円（税抜 2,500 円、平成 21 年 2 月現在）が必要となります。また、利用するプロバイダは「Ｃｉｌａｓ.ｎｅｔ(サイラスネット)」となります。 ④フレッツ光ネクストサービスについて（ＮＴＴ東日本・提携プロバイダ等との契約） 区分所有者がフレッツ光ネクストおよび付加サービスを利用する場合、区分所有者個別にてＮＴＴ東日本および対応プロバイダの契約約款を了承の上、利用契約を締結することとします。なお、別途初期費用および月額利用料金（サービス・プロバイダにより異なります。）が必要となります。 ⑤ヒカリライフ-ネット・フレッツ光ネクストは任意加入方式のため、新規利用開始の際の申込み・サービスの初期費用および月額利用料金等詳細については、ヒカリライフ-ネットついてはコスモスライフに、フレッツ光ネクストについてはＮＴＴ東日本あるいは提携プロバイダに直接、問い合わせるものとします。	
32　（削除　平成26年5月31日）	32　本マンション共用部分に敷設するインターネット機器類の保守管理およびヒカリライフ-ネット・フレッツ光ネクストの切り替え業務については、売主とコスモスライフとの間でインターネット保守契約を平成２１年２月２日付にて締結済であり、管理組合が売主の地位を承継するものとします。なお、保守費用として月額108,150円（税抜103,000円、平成21年2月現在）を管理組合がコスモスライフに支払うものとします。	個別契約の内容を規約に記載することはないので削除
33　（削除　平成26年5月31日）	33　ヒカリライフ-ネット・フレッツ光ネクストのいずれかのサービスが提供されている間は、本マンションの共用部分のＬＡＮ配線を利用した他のインターネットサービスは利用できません。	使用細則第 16 条第 22 号へ移動し統合
34　本マンションには、いたずらまたは事件および事故等の抑止のために防犯カメラが設置してあります。防犯カメラシステムの運用については、防犯カメラシステム運用細則に定めるものとします。	34　本マンションは、コスモスライフとの業務委託により綜合警備保障株式会社(以下「ＡＬＳＯＫ」といいます。)の画像監視システム「ＡＬＳＯＫ(アルソック)-ＭＰ(エムピー)」(以下「ＡＬＳＯＫ-ＭＰ」といいます。)のサービスが導入されます。売主とコスモスライフとの間で「画像監視システム『ＡＬＳＯＫ-ＭＰ』業務請負契約」を平成２１年２月２日付にて締結済であり、管理組合が売主の地位を承継します。 1. 本マンション敷地内および建物内には、防犯カメラ 23 台（録画兼ＡＬＳＯＫ-ＭＰ用 15 台、エレベーター内等設置用（録画のみ）8 台）およびエレベーター内映像用液晶モニター5 台が設置されます。当該設備については、本マンションの付属設備であり、管理組合	個別契約の内容を規約に記載することはないので大部分を削除

改正案	現行	改正の根拠および解説
	の責任と負担において維持・管理を行うものとします。 2. ＡＬＳＯＫ-ＭＰ用防犯カメラ等の保守契約は「画像監視システム『ＡＬＳＯＫ-ＭＰ』業務請負契約」に含まれています。 3. ＡＬＳＯＫ-ＭＰの導入にあたり、ＡＬＳＯＫ-ＭＰ用の防犯カメラ（風除室・メールコーナー・エントランスホール・駐車場出入口・敷地西側スロープ・敷地西側館内通用口・敷地中央通路、他合計 15 箇所）、非常押ボタン（風除室・駐車場出入口・敷地西側館内通用口・敷地中央通路）、スピーカー（風除室・駐車場出入口・敷地西側館内通用口・敷地中央通路）、集音マイク（風除室）が設置されます。なお、サービス内容は以下のとおりです。 ①本マンション敷地付近および敷地内で不審者が確認された場合、区分所有者が最寄りの非常押ボタンを押すことにより自動的に音声と画像がＡＬＳＯＫのガードセンターに送信されます。異常と判断された場合には、遠隔監視をするとともに音声での警告や威嚇を行い、また、警報と同時にガードマン（機動隊）の緊急出動が行われます。なお、必要に応じて警察・消防等の関係機関への通報を実施されます。 ②ＡＬＳＯＫ-ＭＰ業務契約料金：月額 78,750 円（内、警備料 52,500 円：税抜 50,000 円・保守業務料 26,250 円：税抜 25,000 円、平成 19 年 7 月現在)、電気料、ＩＳＤＮ回線利用料については、本マンションの管理費に含まれています。 ③「画像監視システム『ＡＬＳＯＫ-ＭＰ』業務請負契約」の契約期間は、本マンションの引渡し日月から 5 年間とし、途中解約の場合は契約期間の残期間分の契約料金をコスモスライフに支払うものとします。	
35 （削除　平成26年5月31日）	35 管理組合は、管理組合成立の日から委託契約に基づき実施する共用部分の緊急対応業務の付加業務として、専有部分の緊急信号のあった場合は必要に応じて住戸内に立ち入り一時対応を行う警備サービス「シーエルガード[タイプＡ-Ⅲ]契約」をコスモスライフへ委託し、理事長選任後、改めてコスモスライフと契約を締結するものとします。なお、本契約に関し、以下の事項を了承するものとします。 1.区分所有者または占有者は、鍵 1 本をコスモスライフへ預託すること。なお、区分所有者または占有者の都合により鍵を預託しない場合には、「鍵の未預託の際の業務に関する同意書」を提出すること。 2.当該サービスの契約期間は、管理委託契約期間と同一となること。また、月額利用料金 275,100 円（税抜 262,000 円、平成 19 年 7 月現在）は、管理組合の一般会計よりコスモスライフへ支払うこと。なお、鍵預託後の鍵の交換や区分所有者または占有者からの要請による鍵の一時使用は、別途一時費用 5,250 円/回（税抜 5,000 円、平成 24 年 2 月現在）が必要となり、一時費用については当該住戸の区分所有者または占有者が都度、負担すること。ただし、区分所有者または占有者の変更に伴う鍵の交換については、一時費用の発生はないこと。 3.全住戸の一部の窓（面格子付サッシおよびＦＩＸ窓を除く外部に面した窓）および玄関扉には防犯のための防犯センサー（マグネットスイッチ）、専有部分内には当該センサーのための配線（以下「防犯のためのセンサー」および「配線」を併せて「感知設備」といいます。）が設置されていること。なお、感知設備は専有部分に付属する設備であり、感知設備の維持・管理については、当該住戸の区分所有者または占有者が行うこと。	個別契約の内容を規約に記載することはないので削除
	36 （この項削除：平成24年2月12日）	
37 （削除　平成26年5月31日）	37 本マンションにはペット用足洗い場が設置されます（「敷地配置図」参照）。当該ペット用足洗い場を利用する場合には年額1,200円にて年1回登録をし、管理規約で定めた理事長より散水栓専用の鍵を借用することにより使用できます。	ペット細則に記載があるので削除
38 （削除　平成26年5月31日）	38 本マンションには、洗車場が設置されます(「敷地配置図」参照)。当該洗車場を利用する場合には年額2,400円にて年1回登録をし、管理組合より散水栓ボックスの鍵を借用することにより使用できます。	使用細則に記載があるので削除

改正案	現行	改正の根拠および解説
39　（削除　平成26年5月31日）	39　駐車場棟1階にはゴミ置場が設置されています（「敷地配置図」参照）。ゴミ収集作業のため、ゴミ収集車がゴミ置場の前に停車します。そのため、ゴミ収集作業中は、駐車場の出入りに支障が生じる場合があることをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第16条第23号へ
40　（削除　平成26年5月31日）	40　駐車場棟1階には粗大ゴミスペースが設けられております（「敷地配置図」参照）。粗大ゴミの搬出にあたっては、粗大ゴミ受付センターに連絡のうえ、指定された日に搬出するものとします。その際に粗大ゴミスペースを一時的に利用することができます。	使用細則第16条第24号へ
41　（削除　平成26年5月31日）	41　水景施設に貯留されている水については、水遊びや飲料水に適さないことを留意するものとします。なお、維持・管理および清掃については、管理組合が行うものとします。	使用細則第16条第25号へ
42　（削除　平成26年5月31日）	42　水道･電気・電話・インターネット機器類・ＣＡＴＶ等の共用施設の維持・運営のため、当該事業者が共用部分､付属施設および敷地の一部を無償にて使用することをあらかじめ了承するものとします。また、東電借室については、売主と東京電力株式会社の間で使用契約を平成２０年８月７日付にて締結済であり、当該契約については、管理組合が売主の地位を承継します。	第１６条と重複するので削除
43　（削除　平成26年5月31日）	43　パークサイドカフェには自動販売機が設置されています。売主は自動販売機設置業者との間で覚書を平成２１年２月１７日付にて締結済であり､、当該売主の地位を管理組合が承継するものとします。当該自動販売機稼動に伴う水道料金および電気料金等は管理費より捻出され、管理組合が負担するものとします。また、当該自動販売機の保守・衛生管理等については、自動販売機設置業者の責任と負担において行うものとし、必要に応じて当該事業者が本マンションの敷地および建物内に立ち入る場合があることをあらかじめ了承するものとします。なお、当該サービスのため、共用部分の一部を無償で使用します。	個別契約の内容を規約に記載することはないので削除
44　（削除　平成26年5月31日）	44　本マンションには自家用受変電設備および非常用発電機が設置されます｡当該設備については、売主と財団法人 関東電気保安協会との間で維持管理契約を平成２０年９月１２日付にて締結済であり、当該契約については、管理組合が売主の地位を承継します。	個別契約の内容を規約に記載することはないので削除
45　（削除　平成26年5月31日）	45　1階住戸に付随するテラスにはスロップシンク、給水栓、防水コンセントが、バルコニー（一部ルーフバルコニー）には、スロップシンク、給水栓および防水コンセントが設置されています。また、当該給水栓の使用に伴う水道料金、防水コンセント、ブラケット照明およびダウンライトの使用に伴う電気料金については、その付属する専有部分の区分所有者・占有者が負担するものとします。なお、当該給水栓は屋外に設置されており、飲料水には適さないことを使用にあたっては留意するものとします。	使用細則第16条第26号へ
46　（削除　平成26年5月31日）	46　本マンションにはディスポーザーが設置されており､ディスポーザー本体はディスポーザー処理施設と同一のシステムとなっているため、本体の更新･交換を行う場合には従前と同じメーカーの製品を設置するものとします｡また、一年に一回以上雑排水管の点検および清掃をする必要があります。その際､理事長およびその指定する者が専有部分への立ち入りを請求する場合があることをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第16条第27号へ
47　（削除　平成26年5月31日）	47　本マンションのシステムキッチンには浄水器が設置されており､浄水器は清水経路を清潔に保つため、毎日の使用開始前には清水を15秒以上流してから使用するものとします。なお、清水は水道水に含まれる殺菌剤の塩素を除去しているので､滞留している清水中で雑菌等が繁殖する場合があります。そのため、入居時に浄水カートリッジは接続されていないので、区分所有者自身で使用開始時の接続および定期的なカートリッジの交換をするものとします。	使用細則第16条第28号へ
48　全住戸の専有部分内にはガス感知器が設置されており、5年毎を目途に定期的な交換が必要です。なお、交換方法については、管理組合法人が全住戸分を一斉交換（管理組合法人の費用負担）するものとします。	48　全住戸の専有部分内にはガス感知器が設置されており、5年毎を目途に定期的な交換が必要です。なお、交換方法については、各戸別にて交換（戸別負担）または管理組合が全住戸分を一斉交換（管理組合負担）のいずれかを管理組合が協議の上、決定するものとします。	理事会決議に基づき管理組合法人が負担することを明確化
49　本マンションでは、観賞用小魚または小鳥以外の小動物を飼育することに関して、ペット飼育細	49　本マンションでは、以下の事項を了解･遵守することにより、観賞用小魚または小鳥以外の	ペット飼育細則に重複す

改正案	現行	改正の根拠および解説
則等を遵守することにより可能です。詳細については、本規約・使用細則・ペット飼育細則を参照するものとします。	ペットも飼育をすることが可能です。詳細については、本規約・使用細則・ペット飼育細則を参照するものとします。 1.ペットを飼育する区分所有者は、動物の保護、管理に関する法律、条例、狂犬病予防法等に定められた飼い主の義務を遵守すること。 2.観賞用小魚・小鳥以外の動物で飼育できるペットの種類は、成長時の体長約60ｃｍまで(肩の端または胸骨の端より後躯の挫骨端までの長さ、ペット飼育細則の図を参照。)の犬・猫・小動物(フェレット・ウサギ・ハムスター・リス)等、一般的に室内飼育に適する動物とすること。また、人に危害を加える恐れのある爬虫類・猛禽類・猿の飼育はできないこと。 3.飼育できるペットの数は、犬・猫等は、合計2匹までとして、その他の小動物・観賞用小魚・小鳥は水槽内もしくはカゴで一般的に飼育できる数とすること。 4.ペットの飼育は専有部分内に限ります。バルコニー等の専用使用部分で遊ばせたり、長時間留まらせることはできないこと。 5.公開空地（広場状空地・歩道状空地・貫通通路・新河川区域）を除いたエントランス・廊下・階段等の共用部分では、必ず引き綱(リード)でつないだ上でペットを抱きかかえるかケージ等に入れて移動をすること。また、エレベーターには抱きかかえられたペットもしくはケージ等に入ったペットが同乗する場合があること。 6.ペットを飼育する区分所有者は入居後、ペットクラブを設立し、これに加入すること。この場合、小動物等・魚類・鳥類のみをペットとする区分所有者は加入する必要はないこと。 7.理事長は、ペットの飼い主が本規約・使用細則・ペット飼育細則に従わない場合にはペットの飼育を禁止することができること。	る部分を削除
50　（削除　平成26年5月31日）	50　本マンションが存する「千住大川端地区」は、工場跡地の無秩序な土地利用を防止し、都市型生活への適正な土地利用の誘導を図るため、足立区を事業主体とする「住宅市街地総合整備事業」が導入されています。そのため、将来、本マンション周辺の工場等が住宅として整備されていく可能性があることをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第16条第29号へ
51　（削除　平成26年5月31日）	51　区分所有者は管理組合設立時に「イニシア千住曙町自治会」を結成するものとします。なお、自治会費（月額300円/戸、平成19年7月現在）は、管理組合が区分所有者から管理費とは別に徴収し、一括して当該自治会に支払うものとします（途中転居の場合、精算は行いません。）。また、結成にあたっては「イニシア千住曙町自治会規約」を承認するものとします。	入居時の取り決めなのであり、自治会とは別組織体なので削除
52　本マンション敷地には、昭和33年頃日新工業株式会社の工場が、その後、昭和62年頃より株式会社日交総本社のタクシー営業所および整備工場が存していました。旧土地所有者である株式会社日交総本社の委託により、土壌調査会社であるランドソリューション株式会社（環境省指定調査機関指定番号：環2003-1-261）が平成16年12月から平成17年2月にかけて土壌調査を実施したところ、本マンション敷地の一部から「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下、環境確保条例といいます。）」に定める有害物質である鉛および砒素が検出されました。そのため、本マンション土地の所有権移転後、売主が環境確保条例に基づき、前記の土地履歴調査・土壌調査結果および汚染拡散防止措置計画を東京都へ届け出し、計画に従って汚染拡散防止措置を実施されました。汚染拡散防止措置については、基準超過が確認された土壌を全量掘削除去し、全てセメント工場に持ち込みリサイクル処分が行われています。なお、対策工事完了後、東京都に汚染拡散防止措置の完了報告が行われ、受領されています。これらの調査内容や処理・対策に関する記録については、その写しを管理組合法人が承継します。また、建築工事に伴い、敷地内の盛土層の一部からコンクリート片等と共に若干の油膜・油臭が確認されたが、環境省の「油汚染対策ガイドライン」に従って処理される予定です。これらの調査内容や処理・対策に関する記録についても処理完了後、記録を作成し、その写しを管理組合法人が承継します。	52　本マンション敷地には、昭和33年頃日新工業株式会社の工場が、その後、昭和62年頃より株式会社日交総本社のタクシー営業所および整備工場が存していました。旧土地所有者である株式会社日交総本社の委託により、土壌調査会社であるランドソリューション株式会社（環境省指定調査機関指定番号：環2003-1-261）が平成16年12月から平成17年2月にかけて土壌調査を実施したところ、本マンション敷地の一部から「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下、環境確保条例といいます。）」に定める有害物質である鉛および砒素が検出されました。そのため、本マンション土地の所有権移転後、売主が環境確保条例に基づき、前記の土地履歴調査・土壌調査結果および汚染拡散防止措置計画を東京都へ届け出し、計画に従って汚染拡散防止措置を実施されました。汚染拡散防止措置については、基準超過が確認された土壌を全量掘削除去し、全てセメント工場に持ち込みリサイクル処分が行われています。なお、対策工事完了後、東京都に汚染拡散防止措置の完了報告が行われ、受領されています。これらの調査内容や処理・対策に関する記録については、その写しを管理組合が承継します。また、建築工事に伴い、敷地内の盛土層の一部からコンクリート片等と共に若干の油膜・油臭が確認されたが、環境省の「油汚染対策ガイドライン」に従って処理される予定です。これらの調査内容や処理・対策に関する記録についても処理完了後、記録を作成し、その写しを管理組合が承継する予定です。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
53　本マンションの敷地には、西側隣接地（地番：足立区千住曙町18番3）境界線において樹木の越境があります。当該越境物について、隣接地建物であるシテヌーブ北千住30団地管理組合法人（以下「甲」といいます。）と本マンション敷地の前所有者である中央三井信託銀行株式会社（以下「乙」といいます。）の間で、下記内容に関する覚書を締結しており、売主がその覚書の地位を承継しています。区分所有者は下記内容を了承するとともに、管理組合法人が当該覚書の中央三井信託銀行の地位を承継します。 ＜覚書の内容＞ ①甲および乙は、それぞれの土地の境界について「境界確認書」を確認済であり、甲所有の樹木の一部の枝が乙の敷地内に空中越境していること。 ②当該樹木は甲の所有であり、甲が自己の責任と負担において維持・管理を行うこと。 ③甲は、自己の責任と負担において、現在乙の敷地内に越境している当該樹木の一部の枝に関して、乙より申し出があった場合には速やかに伐採すること。なお、伐採後、新たに枝が乙の敷地内に越境した場合には、甲は乙に連絡の上、速やかに伐採を行うこと。 ④甲・乙またはその承継者は、甲または乙の敷地を譲渡・貸与した場合、当該覚書に定める合意事項をそれぞれの承継者に承継し、賃借人等の占有者に遵守させる義務を負うこと。 ⑤当該覚書に定めのない事項については、民法その他の法令の規定および取引慣行に従い、甲・乙誠意をもって協議の上、決定すること。	53　本マンションの敷地には、西側隣接地（地番：足立区千住曙町18番3）境界線において樹木の越境があります。当該越境物について、隣接地建物であるシテヌーブ北千住30団地管理組合法人（以下「甲」といいます。）と本マンション敷地の前所有者である中央三井信託銀行株式会社（以下「乙」といいます。）の間で、下記内容に関する覚書を締結しており、売主がその覚書の地位を承継しています。区分所有者は下記内容をあらかじめ了承するとともに、管理組合が当該覚書の中央三井信託銀行の地位を承継します。 ＜覚書の内容＞ ①甲および乙は、それぞれの土地の境界について「境界確認書」を確認済であり、甲所有の樹木の一部の枝が乙の敷地内に空中越境していること。 ②当該樹木は甲の所有であり、甲が自己の責任と負担において維持・管理を行うこと。 ③甲は、自己の責任と負担において、現在乙の敷地内に越境している当該樹木の一部の枝に関して、乙より申し出があった場合には速やかに伐採すること。なお、伐採後、新たに枝が乙の敷地内に越境した場合には、甲は乙に連絡の上、速やかに伐採を行うこと。 ④甲・乙またはその承継者は、甲または乙の敷地を譲渡・貸与した場合、当該覚書に定める合意事項をそれぞれの承継者に承継し、賃借人等の占有者に遵守させる義務を負うこと。 ⑤当該覚書に定めのない事項については、民法その他の法令の規定および取引慣行に従い、甲・乙誠意をもって協議の上、決定すること。	
54　（削除　平成26年5月31日）	54　本マンションの東側隣接地には工場（株式会社タヌマ）が存しており、家具の製造を行っています。操業に伴い、騒音・臭気等発生する場合がありますが、関係法令に基づく基準を遵守している限り、正当な事由なく、当該工場の運営および操業に対して異議および苦情を申し出ないことをあらかじめ了承するものとします。	すでにタマタは存在していないので削除
55　（削除　平成26年5月31日）	55　本マンションの東側近接地には伊沢マリーナ（伊沢造船）が存しており、船の新築および修繕等を行っています。操業に伴い、日中は騒音等発生する場合がありますが、関係法令に基づく基準を遵守している限り、正当な事由なく、当該工場の運営および操業に対して異議および苦情を申し出ないことをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第16条第30号へ 近隣地にあるのは「伊澤造船株式会社」であり、伊沢マリーナの所在地は「茨城県水戸市小泉町」
	56　（この項削除：平成21年3月8日）	
	57　（この項削除：平成21年3月8日）	
58　本マンションの駐車場棟西側部分については、行政指導により壁面緑化を設置しています。将来とも引渡時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合法人が行うものとします。	58　本マンションの駐車場棟西側部分については、近隣住民との取り決めによりルーバーおよび行政指導により壁面緑化を設置しています。将来とも引渡時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合が行うものとします。	取り決めの承継が管理組合に文書で残っていないので、「近隣住民との取り決めによりルーバーおよび」を削除
59　（削除　平成26年5月31日）	59　Ｐ2棟の北側妻側部分およびＲ1棟の西側妻側部分には、近隣住民との取り決めにより網入り型ガラスが使用されています。将来とも引渡時の形状・形質を維持するものとします（「図面集」参照）。	取り決めの承継が管理組合に文書で残っていないので削除
60　「消防法253号特例」に基づき、全住戸の専有部分内には消火器が1個設置されています。これは、将来とも各住戸の区分所有者等に維持・管理を行うものとします。また、消火器耐用年数切れの度に管理組合法人が全住戸分の費用を負担して、消火器を交換するものとします。	60　「消防法253号特例」に基づき、全住戸の専有部分内には消火器が1個設置されています。これは、将来とも各住戸の区分所有者・占有者に維持・管理を行うものとします。また、消火器耐用年数切れの度に管理組合が全住戸分の費用を負担して、消火器を交換するものとします。	
61　本マンションには、消防法に基づき、防火水槽が設置されています。これは、震災があった場合の消火用水等に利用するための水槽となっているため、将来とも引渡時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合法人が行うものとします。また、当該施設は本マンションだけではなく、近隣建築物の非常時にも使用する場合があることを、了承するものとします。	61　本マンションには、消防法に基づき、防火水槽が設置されています。これは、震災があった場合の消火用水等に利用するための水槽となっているため、将来とも引渡時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合が行うものとします。また、当該施設は本マンションだけではなく、近隣建築物の非常時にも使用する場合があることを、あらかじめ了承するものとします。	
	62　消防署の指導に基づき、全住戸のカーテン等は防炎処理済みのものを使用するものとしま	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	す。	
	63　建築基準法および消防法に基づき、一部住戸には網入りガラスが設置されているため、将来とも引渡時の形状・形質を維持するものとします。	
	64　本マンションには、消防法等に基づき、防災センターが設置されています。当該防災センターには消防用設備等が設置され、火災等の非常時に消防隊の活動の拠点となるものです。なお、将来においてもその他の用途に変更することはできません。	
	65　本マンション敷地の一部には「窓先空地」が設けられています（「敷地配置図」参照）。当該空地は、消防活動および避難上有効な通路として将来とも確保するとともに、避難時の妨げとなるような物を築造したり、設置することはできません。	
66　本マンション敷地の一部には、所轄消防署の指導に基づき、消防活動空地が設けられています(「敷地配置図」参照)。これは、将来とも引渡時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合法人が行うものとします。なお、当該スペースはその他の用途に変更することはできません。また、当該スペースおよびスペースまでの進入路には、消防活動および消防車停車の妨げとなるような物を築造したり、設置すること、また自動車・バイク・自転車等を駐停車することはできません。	66　本マンション敷地の一部には、所轄消防署の指導に基づき、消防活動空地が設けられています(「敷地配置図」参照)。これは、将来とも引渡時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合が行うものとします。なお、当該スペースはその他の用途に変更することはできません。また、当該スペースおよびスペースまでの進入路には、消防活動および消防車停車の妨げとなるような物を築造したり、設置すること、また自動車・バイク・自転車等を駐停車することはできません。	
67　本マンション敷地内の緑地部分は「東京都における自然の保護と回復に関する条例」に基づき設置しているため、将来とも引渡時の形状・形質の変更および縮小・移動はできません。当該緑地部分の維持・管理（水やり・剪定等）については、管理組合法人が行うものとします。	67　本マンション敷地内の緑地部分は「東京都における自然の保護と回復に関する条例」に基づき設置しているため、将来とも引渡時の形状・形質の変更および縮小・移動はできません。当該緑地部分の維持・管理（水やり・剪定等）については、管理組合が行うものとします。	
68　本マンションは平成18年4月1日に改正施行された「エネルギーの使用の合理化に関する法律（以下、「省エネ法」といいます)」に基づき、東京都に省エネ措置の届出をしています。管理組合法人には、省エネ法に基づく維持保全の定期報告をその後定期的に行うことが義務付けられています。また、本マンションの増改築・大規模修繕を行う場合にも届出が必要となります。	68　本マンションは平成18年4月1日に改正施行された「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法)」に基づき、東京都に省エネ措置の届出をしています。管理組合には、省エネ法に基づく維持保全の定期報告をその後定期的に行うことが義務付けられています。また、本マンションの増改築・大規模修繕を行う場合にも届出が必要となります。	（以下「省エネ法」という）
69　（削除　平成26年5月31日）	69　本マンションのゴミ置場は、24時間ゴミ出しが可能です（生ごみおよび粗大ごみを除きます)。また、行政により指定された分別方法のとおりに分別するとともに、ゴミ置場内の指定された場所にゴミを出すことを遵守するものとします。正しく分別が行われていない場合には、管理組合の判断により、24時間のゴミ出しができなくなる場合があることをあらかじめ了承するものとします。なお、年末年始等は管理組合の判断により、ゴミ置場が閉鎖される場合があることをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第16条第31号へ
70　（削除　平成26年5月31日）	70　本マンションの住戸に配達される事前登録を行った新聞および生協の品物搬入出のために、本マンション管理員および防災センター要員は配達員が訪れた際、配達員の身分証を確認の上、エントランスホールのオートドア等を開錠します。また、配達された新聞・生協の品物がポーチ・アルコーブ内に一時的に置かれることをあらかじめ了承するものとします。	使用細則第16条第32号へ
71　ロフト付住戸には高窓が設置されており、当該高窓外側（外気に面する窓ガラス）の清掃については、管理組合法人より指定された第三者が清掃を行います。なお、その際の清掃費用については、管理費に含まれます。また、当該高窓内側の清掃およびカーテン等の取り付けについては、当該住戸の区分所有者の負担と責任において行うものとします。	71　ロフト付住戸には高窓が設置されており、当該高窓外側（外気に面する窓ガラス）の清掃については、理事長より指定された第三者が清掃を行います。なお、その際の清掃費用については、管理費に含まれます。また、当該高窓内側の清掃およびカーテン等の取り付けについては、当該住戸の区分所有者の負担と責任において行うものとします。	
	72　専有部分および共用部分は、固定資産税・都市計画税・不動産取得税の課税対象となります。なお、付属施設についても税務当局の判断により課税対象となる場合があります。併せて、別表１・別表２を参照するものとします。	
	73　その他重要事項説明書に記載された事項を確認、遵守することとします。	
	74　本マンションR2・R3・P2棟の一部に設置の戸境壁には乾式耐火間仕切壁が採用されています。破損防止および耐火性能・遮音性能を確保するため、壁に釘等を打つことはできません。	
75　区分所有者は、共同生活環境が侵害される恐れのある者または暴力団もしくはその構成員にその	（新設）	反社会的勢力への対処を

改正案	現行	改正の根拠および解説
専有部分を譲渡または貸与してはなりません。また、自ら暴力団の構成員となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用し、もしくは次に列挙する行為をしてはなりません。 ①本マンションへの暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋およびその他これに類する物件の掲示または搬入 ②本マンションに暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為 ③専有部分または本マンション内ならびに近接する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚せい剤使用、銃砲火器使用等に関する犯罪の実行または占有者と関係ある者のこれらの犯罪の実行 ④専有部分または本マンション内ならびに近接する場所において、粗野または乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為 2.　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合において、占有者が暴力団であることが判明したとき、または当該占有者もしくはその同居人が前号に掲げる①～④のいずれかの行為を行ったときは、当該貸与を解除することとし、当該占有者は当該専有部分を速やかに明け渡さなければなりません。		追記
	付　　則	
第 1 条　（規約の発効） 本規約は、本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引き渡され、区分所有関係が発生した、平成21年3月11日から効力を発します。	第 1 条　（規約の発効） 本規約は、本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引き渡され、区分所有関係が発生した日から効力を発します。	効力を発行した具体的な月日を記載
第 2 条　（管理組合法人等の成立） 管理組合は、本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引き渡され、区分所有関係が発生した、平成21年3月11日に成立しました。 管理組合法人は、第5期通常総会の決議を経て、平成26年5月31日に成立しました。	第 2 条　（管理組合の成立） 管理組合は、本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引き渡され、区分所有関係が発生した日に成立します。	管理組合が成立した具体的な年月を記載
第 3 条　（経過措置） （削除　平成26年5月31日）	第 3 条　（経過措置） 区分所有者は本マンションの所定の引渡し日までに売主の定める金額を、売主の指定する方法により管理組合に納入しなければなりません。 ２　区分所有者は本マンションの所定の引渡し日以降に、なお未販売・未引渡の専有部分があった場合は、下記事項を承諾します。 １）当初の売主、および当初の売主より販売委託された第三者が販売業務(建物内モデルルームの設置、販売用広告看板の設置等)を行うこと。また、販売業務のため、キッズスタジアム兼集会室もしくはフィットネススタジオを販売事務所として有償にて使用することがあり、その場合の使用料は共用施設使用細則の定めにかかわらず、月額各１０万円(日割清算あり。)とし、売主が使用料を管理組合に支払うこと。したがって、この期間中については当該施設の使用はできないこと。また、他方の施設については、本条第４項に定めるアフターサービス対応のために使用する場合があること。 ２)未引渡しの専有部分の管理費、修繕維持積立金、自治会費、ＣＡＴＶ施設利用料、および専用使用料の負担がある場合にはその専用使用料を当初の売主が負担すること。また、未引渡の専有部分の修繕維持積立基金は、当該専有部分が将来購入者に引渡されるまでの間、当初の売主が本マンションの引渡開始月末までに管理組合に当該住戸分を立て替えて納入すること。 ３)当初の売主は、本マンション建物の竣工日（検査済証発行の日）から６か月を経過してもなお、未販売の専有部分があった場合には、第三者に賃貸することができる。その場合、修繕維持積立基金は、当初の売主が管理組合に納入すること。 ４)当初の売主は、本マンション敷地内駐車場の内（来客用駐車場・身障者用駐車場を除く）、未引渡し住戸	経過処置の終了により第３条は全て削除

改正案	現行	改正の根拠および解説
（経過措置） 第５期役員が立候補によって第６期役員となった場合の任期は、新たに就任した日の属する年度の通常総会が開かれた日の翌日から当該年度の翌年度の通常総会の開かれる日までとします。ただし、再任を妨げないものとします。 （平成 26 年 5 月 31 日改正）	の区分所有者が使用する予定の区画がある場合は、その区画を使用する区分所有者の引渡日の前日までその使用料を負担すること。また、空き区画がある場合は以下のとおりとすること。 ①本マンションの所定の引渡し日時点で未販売の住戸がある場合は、当初の売主はその販売のため、未販売住戸数と同数分の空き区画（空き区画数が未販売住戸数に満たない場合は全空き区画）を指定し、その使用料を負担すること。 ②①で当初の売主が指定した区画の内、その後の販売によって使用する区分所有者が決定した区画についてはその区分所有者の引渡し日の前日まで、また、空き区画については全住戸の引渡が完了する前日まで、当初の売主がその使用料を負担すること。 ３　本規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が当初の売主に提出した駐車場賃貸借契約は、本規約の発効する日において、管理組合と締結したものとみなします。なお、本契約の有効期間は、当該区分所有者の引渡しの日から１年間とします。 ４　区分所有者からの建物に関する問い合わせの対応および迅速なアフターサービス対応を目的として、本マンション引渡し開始後一時的に、またアフターサービス規準書に定める定期点検の際に、施工会社の職員等が本マンション内に駐在する場合があります。駐在期間中は本マンション共用部分およびその光熱費・通信費等と、駐車場に未契約区画がある場合は、その区画を無償にて使用することをあらかじめ了承するものとします。 ５　本マンションの所定の引渡し日以前に、株式会社コスモスモアのオプション工事として、エアコン室外配管カバーの取付、およびインターホン設備の住戸玄関子機をカラーカメラ付玄関子機に変更する工事の申し込みがある場合、平成２１年５月３１日までに限り、当該工事が行われる場合があることをあらかじめ了承するものとします。 改正付則 【省略】 （新設） 以　上	改訂日を追加 役員任期の経過措置

改正案

別表第１　対象物件の表示

物件名		イニシア千住曙町
敷地	所在地番	東京都足立区千住曙町１８番１　・・・① 東京都足立区千住曙町１８番１６　・・・②
	面積	実測面積　１１,９５５．５７㎡（分譲対象面積） 建築確認対象面積　１１,９５５．５７㎡ 登記記録面積　１１,９５５．５７㎡ （地番ごとの内訳　①：１０,８９９．３０㎡、②：１,０５６．２７㎡）
	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権［所有権］

現行

別表第１　本マンションの表示

マンション名		イニシア千住曙町
敷地	所在地番	東京都足立区千住曙町１８番１
	面積	実測面積　１１,９５５．５７㎡（分譲対象面積） 建築確認対象面積　１１,９５５．５７㎡ 登記記録面積　１１,９５５．５７㎡
	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権［所有権］
建物	総戸数	５１５戸（住戸５１５戸）、他に管理事務室・防災センター１戸、フィットネススタジオ１戸、キッズスタジアム兼集会室１戸、リバービューラウンジ（キッチンスタジオ含む）１戸、ゲストスイート（洋室ゲストルーム）１戸、ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）１戸、ミニショップ１戸、パークサイドカフェ１戸

改正の根拠および解説

物件の敷地を追記（販売重要事項説明書にて訂正しているもの）

改正案	現行	改正の根拠および解説
建物　総　戸　数：５１５戸（住戸５１５戸）、他に管理事務室・防災センター１戸、フィットネススタジオ１戸、キッズスタジアム兼集会室１戸、リバービューラウンジ（キッチンスタジオ含む）１戸、ゲストスイート（洋室ゲストルーム）１戸、ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）１戸、ミニショップ１戸、パークサイドカフェ１戸		
構造規模等：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上２４階･地下１階建、共同住宅１棟、自走式駐車場１棟	構造規模等：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上２４階･地下１階建、共同住宅１棟、自走式駐車場１棟	
建 築 面 積：５,２６０．７９㎡	建 築 面 積：５,２６０．７９㎡	
建築延面積：６６,６７０．９２㎡ (容積率計算対象外「駐車場・バイク置場・自転車置場等の面積１３,３６８.２７㎡・共用廊下等の面積６,６３１.０６㎡・地下面積８５１.６１㎡」を含む。)	建築延面積：６６,６７０．９２㎡ (容積率計算対象外「駐車場・バイク置場・自転車置場等の面積１３,３６８.２７㎡・共用廊下等の面積６,６３１.０６㎡・地下面積８５１.６１㎡」を含む。)	
権 利 関 係：専有部分／［区分所有権］ 共用部分・付属施設／区分所有者全員の専有面積割合による共有［所有権］	権 利 関 係：専有部分／［区分所有権］ 共用部分・付属施設／区分所有者全員の専有面積割合による共有［所有権］	
付 属 施 設：公開空地（広場状空地・歩道状空地・貫通通路・新河川区域）、窓先空地、避難通路、消防活動空地、駐車場用排気ファン置場、駐車場棟（ゴミ置場、粗大ゴミスペース含む）、ペット用足洗い場、洗車場、水景施設、専用庭、メッシュフェンス、ルーバーフェンス、コンクリートブロック塀、コンクリート塀、植栽等専有部分に属さない付属施設	付 属 施 設：公開空地（広場状空地・歩道状空地・貫通通路・新河川区域）、窓先空地、避難通路、消防活動空地、駐車場用排気ファン置場、駐車場棟（ゴミ置場、粗大ゴミスペース含む）、ペット用足洗い場、洗車場、水景施設、専用庭、メッシュフェンス、ルーバーフェンス、コンクリートブロック塀、コンクリート塀、植栽等専有部分に属さない付属施設	
別表第２　共用部分の範囲	**別表第２　共用部分の範囲**	
区　分／部　位	区　分／部　位	
建 物 部 分：主体構造物、乾式耐火間仕切壁、風除室、エントランスホール、メールコーナー、管理事務室・防災センター、エレベーターホール、エレベーター、外部廊下、外部階段、ドライエリア、共用変電気室、東電借室、ポンプ室、消火ポンプ室、受水槽室、ＲＴ室、排煙ファンルーム、非常用発電機置場、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、アルコーブ、テラス、室外機置場、メーターボックス、パイプスペース、制震デバイス、リバービューデッキ、ＭＤＦ室等専有部分に属さない建物部分	建 物 部 分：主体構造物、乾式耐火間仕切壁、風除室、エントランスホール、メールコーナー、管理事務室・防災センター、エレベーターホール、エレベーター、外部廊下、外部階段、ドライエリア、共用変電気室、東電借室、ポンプ室、消火ポンプ室、受水槽室、ＲＴ室、排煙ファンルーム、ゴミ置場、非常用発電機置場、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、アルコーブ、テラス、室外機置場、メーターボックス、パイプスペース、制震デバイス、リバービューデッキ、ＭＤＦ室等専有部分に属さない建物部分	「ゴミ置場」は付属施設のため削除
付 属 設 備：エレベーター設備、メールボックス、宅配ボックス、電気設備、ガス設備、照明設備、換気設備、避難設備、給排水衛生設備、門扉、玄関扉（錠および内部塗装部分は除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、置型物干、物干金物、スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト、ディスポーザー処理槽、感知設備、衛星放送受信設備（ＢＳ/110度ＣＳただし専用チューナーを除く）、ＣＡＴＶ設備、電話通信設備、インターネット機器類（センター・スイッチングハブとフロア・スイッチングハブを結ぶＬＡN配線およびマルチメディアポートは除く）、脱臭装置、オートロック設備、避雷針、配電盤、防火扉、非常用コンセント、非常照明、連結送水管、屋内消火栓、スプリンクラー設備、泡消火設備、消火器、共同住宅用自動火災報知設備、防火水槽、消火水槽、浄化槽、雨水貯留槽、空調設備、通気管、非常用発電機、チェーンゲート、移動式粉末消火設備、ろ過設備、防火シャッター、防犯カメラ等付属設備一式、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない付属設備	付 属 設 備：エレベーター設備、メールボックス、宅配ボックス、電気設備、ガス設備、照明設備、換気設備、避難設備、給排水衛生設備、門扉、玄関扉（錠および内部塗装部分は除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、置型物干、物干金物、スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト、ディスポーザー処理槽、感知設備、衛星放送受信設備（ＢＳ/110度ＣＳただし専用チューナーを除く）、ＣＡＴＶ設備、電話通信設備、インターネット機器類（センター・スイッチングハブとフロア・スイッチングハブを結ぶＬＡN配線およびマルチメディアポートは除く）、脱臭装置、オートロック設備、避雷針、配電盤、防火扉、非常用コンセント、非常照明、連結送水管、屋内消火栓、スプリンクラー設備、泡消火設備、消火器、共同住宅用自動火災報知設備、防火水槽、消火水槽、浄化槽、雨水貯留槽、空調設備、通気管、非常用発電機、チェーンゲート、移動式粉末消火設備、ろ過設備、防火シャッター、防犯カメラ等付属設備一式、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない付属設備	平成21年2月改正の訂正漏れ バイク置き場は、駐車場棟地下１階に移動したため、付属施設となるので規約共用部分から削除

改正案

規約共用部分	自転車置場、清掃員控室、キッズスタジアム兼集会室（女子トイレ・男子トイレ・誰でもトイレ含む）、フィットネススタジオ（備蓄倉庫含む）、リバービューラウンジ（キッチンスタジオ含む）、ゲストスイート、ジャパニーズスイート、ミニショップ（倉庫含む）、パークサイドカフェ
規約敷地	番地：足立区千住曙町１８番１６（河川法による河川区域内の土地）

別表第３　敷地および共用部分等の共有持分割合等

用途	棟名	タイプ名	住戸番号	専有面積（㎡）	共有持分
住居	R1棟・R2棟・R3棟	R1-A	201・301・401・501・601・701	86.85	4099371 分の 8685
		R1-AG	101	86.85	4099371 分の 8685
		R1-B	202・302・402・502・602・702	82.36	4099371 分の 8236
		R1-BG	102	82.36	4099371 分の 8236
		R1-C	203・303・403・503・603・703	77.40	4099371 分の 7740
		R1-CG	103	77.40	4099371 分の 7740
		R1-D	204・304・404・504・604・704	76.49	4099371 分の 7649
		R1-DG	104	76.49	4099371 分の 7649
		R1-E	205・305・405・505・605・705	81.07	4099371 分の 8107
		R1-EG	105	81.07	4099371 分の 8107
		R2-AL	306・406・506・606・706	94.78	4099371 分の 9478
		R2-AH	801・901・1401・1501・1601・1701・1801・1901・2001・2101・2201・2301	104.43	4099371 分の 10443
		R2-AH-S	1001・1101・1201・1301	104.28	4099371 分の 10428
		R2-B1	206・307・407・507・607・707・802・902・1902・2002・2102・2202・2302	78.02	4099371 分の 7802
		R2-B1G	106	78.02	4099371 分の 7802
		R2-B2	1406・1506・1606・1706・1806・1906・2006・2106・2206・2306	78.02	4099371 分の 7802
		R2-B2G	110	78.02	4099371 分の 7802
		R2-B'	1904・2004・2104・2204・2304	78.02	4099371 分の 7802
		R2-B'G	108	78.02	4099371 分の 7802
		R2-B1-S1	1002・1102・1202・1302	77.53	4099371 分の 7753
		R2-B'-S2	1004・1104・1204・1304・1404・1504・1604・1704・1804	77.75	4099371 分の 7775
		R2-B2-S3	1006・1106・1206・1306	77.87	4099371 分の 7787
		R2-B1-S4	1402・1502・1602・1702・1802	77.75	4099371 分の 7775
		R2-C	1903・2003・2103・2203・2303	74.12	4099371 分の 7412
		R2-CG	107	74.12	4099371 分の 7412
		R2-C-S1	207・308・408・508・608・708・803・903	73.75	4099371 分の 7375

現行

規約共用部分	バイク置場、自転車置場、清掃員控室、キッズスタジアム兼集会室（女子トイレ・男子トイレ・誰でもトイレ含む）、フィットネススタジオ（備蓄倉庫含む）、リバービューラウンジ（キッチンスタジオ含む）、ゲストスイート、ジャパニーズスイート、ミニショップ（倉庫含む）、パークサイドカフェ

別表第３　敷地および共用部分等の共有持分割合等

用途	棟名	タイプ名	部屋番号	専有面積（㎡）	共有持分
住居	R1棟・R2棟・R3棟	R1-A	201・301・401・501・601・701	86.85	8685
		R1-AG	101	86.85	8685
		R1-B	202・302・402・502・602・702	82.36	8236
		R1-BG	102	82.36	8236
		R1-C	203・303・403・503・603・703	77.40	7740
		R1-CG	103	77.40	7740
		R1-D	204・304・404・504・604・704	76.49	7649
		R1-DG	104	76.49	7649
		R1-E	205・305・405・505・605・705	81.07	8107
		R1-EG	105	81.07	8107
		R2-AL	306・406・506・606・706	94.78	9478
		R2-AH	801・901・1401・1501・1601・1701・1801・1901・2001・2101・2201・2301	104.43	10443
		R2-AH-S	1001・1101・1201・1301	104.28	10428
		R2-B1	206・307・407・507・607・707・802・902・1902・2002・2102・2202・2302	78.02	7802
		R2-B1G	106	78.02	7802
		R2-B2	1406・1506・1606・1706・1806・1906・2006・2106・2206・2306	78.02	7802
		R2-B2G	110	78.02	7802
		R2-B'	1904・2004・2104・2204・2304	78.02	7802
		R2-B'G	108	78.02	7802
		R2-B1-S1	1002・1102・1202・1302	77.53	7753
		R2-B'-S2	1004・1104・1204・1304・1404・1504・1604・1704・1804	77.75	7775
		R2-B2-S3	1006・1106・1206・1306	77.87	7787
		R2-B1-S4	1402・1502・1602・1702・1802	77.75	7775
		R2-C	1903・2003・2103・2203・2303	74.12	7412
		R2-CG	107	74.12	7412
		R2-C-S1	207・308・408・508・608・708・803・903	73.75	7375
		R2-C-S2	1003・1103・1203・1303・1403・1503・1603・1703・1803	73.39	7339
		R2-D	1405・1505・1605・1705・1805・1905・2005・2105・2205・2305	92.91	9291

改正の根拠および解説

販売重要事項説明書にて「河川区域内の土地」として表題登記しているものの訂正漏れ

改正案	現行	改正の根拠および解説

改正案

R2-C-S2	1003･1103･1203･1303･1403･1503･1603･1703･1803	73.39	4099371 分の 7339
R2-D	1405･1505･1605･1705･1805･1905･2005･2105･2205･2305	92.91	4099371 分の 9291
R2-DG	109	92.91	4099371 分の 9291
R2-D-S1	209･ 310･ 410･ 510･ 610･ 710･ 805･ 905	91.64	4099371 分の 9164
R2-D-S2	1005･1105･1205･1305	92.69	4099371 分の 9269
R2-E-S1	208･ 309･ 409･ 509･ 609･ 709･ 804･ 904	80.64	4099371 分の 8064
R2-E'-S2	210･ 311･ 411･ 511･ 611･ 711･ 806･ 906	80.65	4099371 分の 8065
R2-F	1907･2007･2107･2207･2307	76.82	4099371 分の 7682
R2-FG	111	76.82	4099371 分の 7682
R2-F'	1908･2008･2108･2208･2308	76.82	4099371 分の 7682
R2-F'G	112	76.82	4099371 分の 7682
R2-F-S1	211･ 312･ 412･ 512･ 612･ 712･ 807･ 907･1007･1107･1207･1307	76.24	4099371 分の 7624
R2-F'-S2	212･ 313･ 413･ 513･ 613･ 713･ 808･ 908･1008･1108･1208･1308	75.88	4099371 分の 7588
R2-F-S3	1407･1507･1607･1707･1807	76.45	4099371 分の 7645
R2-F'-S4	1408･1508･1608･1708･1808	76.18	4099371 分の 7618
R2-GLG	113	85.94	4099371 分の 8594
R2-GL-S	213･ 314･ 414	85.45	4099371 分の 8545
R2-GH	1909･2009･2109･2209･2309	98.09	4099371 分の 9809
R2-GH-S1	614･ 714･ 809･ 909･1009･1109･1209･1309	97.60	4099371 分の 9760
R2-GH-S2	1409･1509･1609･1709･1809	97.82	4099371 分の 9782
R2-H-loft	2401	112.82	4099371 分の 11282
R2-I-loft	2402	106.90	4099371 分の 10690
R2-I'-loft	2405	106.90	4099371 分の 10690
R2-J-loft	2403	110.72	4099371 分の 11072
R2-J'-loft	2404	110.72	4099371 分の 11072
R2-K-loft	2406	112.76	4099371 分の 11276
R3-A	214･ 315･ 415	89.96	4099371 分の 8996
R3-AG	114	89.96	4099371 分の 8996
R3-B	215･ 316･ 416･ 615･ 715･ 810･ 910･1010･1110･1210･1310･1410･1510･1610	79.88	4099371 分の 7988
R3-BG	115	79.88	4099371 分の 7988
R3-B-loft	1710	79.88	4099371 分の 7988

現行

R2-DG	109	92.91	9291
R2-D-S1	209･ 310･ 410･ 510･ 610･ 710･ 805･ 905	91.64	9164
R2-D-S2	1005･1105･1205･1305	92.69	9269
R2-E-S1	208･ 309･ 409･ 509･ 609･ 709･ 804･ 904	80.64	8064
R2-E'-S2	210･ 311･ 411･ 511･ 611･ 711･ 806･ 906	80.65	8065
R2-F	1907･2007･2107･2207･2307	76.82	7682
R2-FG	111	76.82	7682
R2-F'	1908･2008･2108･2208･2308	76.82	7682
R2-F'G	112	76.82	7682
R2-F-S1	211･ 312･ 412･ 512･ 612･ 712･ 807･ 907･1007･1107･1207･1307	76.24	7624
R2-F'-S2	212･ 313･ 413･ 513･ 613･ 713･ 808･ 908･1008･1108･1208･1308	75.88	7588
R2-F-S3	1407･1507･1607･1707･1807	76.45	7645
R2-F'-S4	1408･1508･1608･1708･1808	76.18	7618
R2-GLG	113	85.94	8594
R2-GL-S	213･ 314･ 414	85.45	8545
R2-GH	1909･2009･2109･2209･2309	98.09	9809
R2-GH-S1	614･ 714･ 809･ 909･1009･1109･1209･1309	97.60	9760
R2-GH-S2	1409･1509･1609･1709･1809	97.82	9782
R2-H-loft	2401	112.82	11282
R2-I-loft	2402	106.90	10690
R2-I'-loft	2405	106.90	10690
R2-J-loft	2403	110.72	11072
R2-J'-loft	2404	110.72	11072
R2-K-loft	2406	112.76	11276
R3-A	214･ 315･ 415	89.96	8996
R3-AG	114	89.96	8996
R3-B	215･ 316･ 416･ 615･ 715･ 810･ 910･1010･1110･1210･1310･1410･1510･1610	79.88	7988
R3-BG	115	79.88	7988
R3-B-loft	1710	79.88	7988
R3-C	216･ 317･ 417･ 514･ 616･ 716･ 811･ 911･1011･1111･1211･1311･1411･1511･1611	61.73	6173
R3-CG	116	61.73	6173
R3-C-loft	1711	61.73	6173
R3-D	217･ 318･ 418･ 515･ 617･ 717･ 812･ 912･1012･1112･1212･1312･1412･1512･1612	66.17	6617
R3-DG	117	66.17	6617
R3-D-loft	1712	66.17	6617
R3-EL	218･ 319･ 419･ 516･ 618･ 718･ 813･ 913･1013	90.39	9039

改正案	現行	改正の根拠および解説

改正案

棟	タイプ	住戸番号	面積	持分
	R3-C	216・317・417・514・616・716・811・911・1011・1111・1211・1311・1411・1511・1611	61.73	4099371分の6173
	R3-CG	116	61.73	4099371分の6173
	R3-C-loft	1711	61.73	4099371分の6173
	R3-D	217・318・418・515・617・717・812・912・1012・1112・1212・1312・1412・1512・1612	66.17	4099371分の6617
	R3-DG	117	66.17	4099371分の6617
	R3-D-loft	1712	66.17	4099371分の6617
	R3-EL	218・319・419・516・618・718・813・913・1013	90.39	4099371分の9039
	R3-ELG	118	90.39	4099371分の9039
	R3-EH	1113・1213・1313・1413・1513・1613	91.50	4099371分の9150
	R3-EH-loft	1713	91.50	4099371分の9150
P1棟・P2棟	P1-A	121・221・322・422・519・621・721・816・916・1016・1116・1216・1316・1416・1516	57.62	4099371分の5762
	P1-B	120・220・321・421・518・620・720・815・915・1015・1115・1215・1315・1415・1515	85.98	4099371分の8598
	P1-C	119・219・320・420・517・619・719・814・914・1014・1114・1214・1314・1414・1514	70.71	4099371分の7071
	P2-A	122・222・323・423・520・622・722・817・917・1017・1117・1217・1317・1417・1517・1614・1714・1810	72.12	4099371分の7212
	P2-B	1218・1318・1418・1518・1615・1715・1811	75.07	4099371分の7507
	P2-B’	1219・1319・1419・1519・1616・1716	75.07	4099371分の7507
	P2-B-S	123・223・324・424・521・623・723・818・918・1018・1118	74.70	4099371分の7470
	P2-B’-S	124・224・325・425・522・624・724・819・919・1019・1119	74.80	4099371分の7480
	P2-C	1220・1320・1420・1520・1617・1717	75.07	4099371分の7507
	P2-C’	1221・1321・1421・1521・1618・1718	75.07	4099371分の7507
	P2-C-S	125・225・326・426・523・625・725・820・920・1020・1120	74.70	4099371分の7470
	P2-C’-S	126・226・327・427・524・626・726・821・921・1021・1121	74.80	4099371分の7480
	P2-D	1222・1322・1422・1522・1619・1719・1813	82.39	4099371分の8239

現行

棟	タイプ	住戸番号	面積	持分
	R3-ELG	118	90.39	9039
	R3-EH	1113・1213・1313・1413・1513・1613	91.50	9150
	R3-EH-loft	1713	91.50	9150
P1棟・P2棟	P1-A	121・221・322・422・519・621・721・816・916・1016・1116・1216・1316・1416・1516	57.62	5762
	P1-B	120・220・321・421・518・620・720・815・915・1015・1115・1215・1315・1415・1515	85.98	8598
	P1-C	119・219・320・420・517・619・719・814・914・1014・1114・1214・1314・1414・1514	70.71	7071
	P2-A	122・222・323・423・520・622・722・817・917・1017・1117・1217・1317・1417・1517・1614・1714・1810	72.12	7212
	P2-B	1218・1318・1418・1518・1615・1715・1811	75.07	7507
	P2-B’	1219・1319・1419・1519・1616・1716	75.07	7507
	P2-B-S	123・223・324・424・521・623・723・818・918・1018・1118	74.70	7470
	P2-B’-S	124・224・325・425・522・624・724・819・919・1019・1119	74.80	7480
	P2-C	1220・1320・1420・1520・1617・1717	75.07	7507
	P2-C’	1221・1321・1421・1521・1618・1718	75.07	7507
	P2-C-S	125・225・326・426・523・625・725・820・920・1020・1120	74.70	7470
	P2-C’-S	126・226・327・427・524・626・726・821・921・1021・1121	74.80	7480
	P2-D	1222・1322・1422・1522・1619・1719・1813	82.39	8239
	P2-D-S1	127・227・328・428・525・627・727・822・922	81.66	8166
	P2-D-S2	1022・1122	82.02	8202
	P2-E	1223・1323・1423・1523・1620・1720・1814・1911・2011・2111・2211	64.40	6440
	P2-E-S1	128・228・329・429・526・628・728・823・923	63.32	6332
	P2-E-S2	1023・1123	63.86	6386
	P2-F2	1224・1324・1424・1524・1621・1721・1815・1912・2012・2112・2212	92.06	9206
	P2-F2-S1	229・330・430・527・629・729・824・924	91.33	9133
	P2-F1-S1	129	91.33	9133
	P2-F2-S2	1024・1124	91.69	9169
	P2-G	1812	128.19	12819
	P2-H	1910・2010・2110・2210	110.80	11080
合　計		総戸数　５１５戸	40,993.71	4099371

改正案	現行	改正の根拠および解説

		型	住戸番号	面積	持分
		P2-D-S1	127・227・328・428・525・627・727・822・922	81.66	4099371 分の 8166
		P2-D-S2	1022・1122	82.02	4099371 分の 8202
		P2-E	1223・1323・1423・1523・1620・1720・1814・1911・2011・2111・2211	64.40	4099371 分の 6440
		P2-E-S1	128・228・329・429・526・628・728・823・923	63.32	4099371 分の 6332
		P2-E-S2	1023・1123	63.86	4099371 分の 6386
		P2-F2	1224・1324・1424・1524・1621・1721・1815・1912・2012・2112・2212	92.06	4099371 分の 9206
		P2-F2-S1	229・330・430・527・629・729・824・924	91.33	4099371 分の 9133
		P2-F1-S1	129	91.33	4099371 分の 9133
		P2-F2-S2	1024・1124	91.69	4099371 分の 9169
		P2-G	1812	128.19	4099371 分の 12819
		P2-H	1910・2010・2110・2210	110.80	4099371 分の 11080
合　計			総戸数　５１５戸	40,993.71	

【改正案】

別表第４　敷地および共用部分等における専用使用部分等

専有部分に付属して区分所有者等が使用する専用使用部分

専用使用部分	専用使用者
バルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス	その付属する専有部分の区分所有者等
ルーフバルコニー（３区画）	１８１２号室の区分所有者等
	２４０１号室の区分所有者等
	２４０６号室の区分所有者等
専用庭（９区画）	１０１号室の区分所有者等
	１０２号室の区分所有者等
	１０３号室の区分所有者等
	１０４号室の区分所有者等
	１０５号室の区分所有者等
	１１５号室の区分所有者等
	１１６号室の区分所有者等
	１１７号室の区分所有者等
	１１８号室の区分所有者等
スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト	その付属する専有部分の区分所有者等
玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉、インターホン、物干金物、自動火災報知設備等	その付属する専有部分の区分所有者等

（平成 26 年 5 月 31 日）

【現行】

別表第４　敷地および共用部分等における専用使用部分等

専有部分に付属して区分所有者、占有者が使用する専用使用部分

専用使用部分	専用使用者
バルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス	その付属する専有部分の区分所有者、占有者
ルーフバルコニー（３区画）	１８１２号室
	２４０１号室
	２４０６号室
専用庭（９区画）	１０１号室
	１０２号室
	１０３号室
	１０４号室
	１０５号室
	１１５号室
	１１６号室
	１１７号室
	１１８号室
スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト	その付属する専有部分の区分所有者、占有者
玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉、インターホン、物干金物、自動火災報知設備等	その付属する専有部分の区分所有者、占有者

改正付則

（平成24年2月12日）

（新設）

【改正案】

イニシア千住曙町　使用細則

イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下、「管理規約」といいます。）第１９条に基づき、本マンションの使用にあたって、区分所有者等の全員が快適な共同生活を維持できるようこの使用細則（以

【現行】

イニシア千住曙町　使用細則

（総　則）

管理規約第１９条に基づき、本マンションの使用にあたっては本使用細則を理解、遵守し、全区分所有者および占有者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めてい

改正案	現行	改正の根拠および解説
下、「本細則」といいます）を定め、本細則を理解、遵守することにより建物の保全、良好な環境の維持向上に努めます。	ただきます。	
第 1 条 （専有部分および専用使用部分の使用） 区分所有者等は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはなりません。	第 1 条 （専有部分および専用使用部分の使用） 区分所有者および占有者は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはなりません。 1）専有部分を、管理規約に定められた用途以外の用に供すること。 2）専有部分において、共用部分等に影響を及ぼす変更をすること。 3）発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持込み、保管、製造すること。	
4）他の区分所有者等に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること。	4）他の区分所有者および占有者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること。 5）ペット飼育細則で定められた以外の動物を飼育すること。ただし、身障者が身体障害者補助犬法に定められた盲導犬・介助犬・聴導犬（以下「身体障害者補助犬」という）の飼育を希望する場合これを認めるものとすること。（使用細則第８条参照） 6）専用使用部分の外観、形状を変更すること。 7）バルコニー等に、サンルーム、設置型物置、ゴルフ練習用ネット等これらに類する物を構築または設置すること。 8）バルコニー等に、衛星放送、ＦＭ、無線通信用のアンテナ等の設置をすること。 9）バルコニー等に土砂を搬入すること。または大量の水を流すこと。 10）構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。 11）出窓を新設すること。 12）窓、バルコニー等から物を投げること。 13）バルコニー、手すり、サッシ開口部およびその周辺に落下物となるような物を設置すること。 14）バルコニー等に設置されている物干し以外の箇所に洗濯物等を干すこと。 15）窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むことおよび広告等を貼ること。 16）住戸部分において、多数の子供が出入りする学習塾など、居住環境を損なう活動。	
17）その他公序良俗に反する行為および区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす行為。	17）その他公序良俗に反する行為および区分所有者・占有者に迷惑、危害を及ぼす行為。	
第 2 条 （敷地および共用部分等の使用） 区分所有者等は、敷地および共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはなりません。	第 2 条 （敷地および共用部分等の使用） 各区分所有者および占有者は、敷地および共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはなりません。 1）電気室、受水槽その他立入禁止場所および危険な場所へ立ち入ること。 2）屋上等非歩行部分を歩行すること。 3）専用使用権が設定されている箇所以外の敷地または建物の外周その他の共用部分等に、看板、広告、標識等の工作物を築造設置すること。 4）共用部分等を不法に占有したり、物品塵芥等を放置すること。 5）タバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄または放置すること。 6）敷地内で不法駐車をすること。 7）階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。 8）共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。 9）エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	10）寝まき等の姿で廊下、階段を歩くこと。	
	11）廊下、階段、その他の壁面、床、手すり等に落書き、傷をつけること。	
	12）室外機置場または室外機設置場所の指定のある箇所以外の天井および壁面に、室内空調機の室外機を取りつけること。	
第 3 条　（注意事項）	第 3 条　（注意事項）	
区分所有者等は、次の事項について、注意協力し共同生活を行わなければなりません。	各区分所有者および占有者は、次の事項について、注意協力し共同生活を行わなければなりません。	
	1）エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。	
2）重量物や容積の大きな物品についてエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、予め管理組合法人に申し出てその指示に従うこと。	2）重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、予め理事長に申し出てその指示に従うこと。	字句の訂正
	3）幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付き添うこと。	
	4）地震、火災等非常時には、非常用エレベーター以外のエレベーターを使用しないこと。	
	5）エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。	
6）各住戸前廊下の清潔保持について、協力すること。出前の容器は、廊下に出さないこと。	6）各戸前廊下の清潔保持について、協力すること。出前の容器は、廊下に出さないこと。	字句の訂正
	7）バルコニー等のドレンおよび排水溝にゴミが溜ると、降雨時に雨水管が詰まり専有部分が浸水して損害を招く原因となるため、各自が随時清掃すること。	
	8）住戸の床の一部がフローリング貼りとなっているため、隣接住戸への生活騒音等に充分注意すること。	
	9）キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。	
	10）トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。	
	11）ディスポーザーは取扱説明書に従い使用するものとします。ディスポーザーを交換する場合には、区分所有者の責任と負担にて、売主からの引渡し時に設置されていたメーカーの機器であり、かつ同等以上の性能を有する機器を設置するものとします。	
	12）駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。	
	13）本マンション周辺道路上に違法駐車して近隣住民等に迷惑をかけないこと。	
14）外来者来訪の際に、来客者用駐車場を使用する場合は、フロントガラス等の見やすい部分に、来訪先の住戸番号および氏名を記入した用紙を提示すること。また、利用方法については、管理組合法人の定める方法に従うこと。	14）外来者来訪の際に、来客者用駐車場を使用する場合は、フロントガラス等の見やすい部分に、来訪先の部屋番号および氏名を記入した用紙を提示すること。また、利用方法については、管理組合の定める方法に従うこと。	
	15）一部の住戸のバルコニー等に設置されている給水栓の水については、飲料用には適さないので注意すること。	
第 4 条　（災害防止）	第 4 条　（災害防止）	
区分所有者等は、災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう協力しなければなりません。また、次の各号に掲げる事項を遵守するものとします。	各区分所有者および占有者は、災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう協力しなければなりません。また、次の各号に掲げる事項を遵守するものとします。	
	1）自然発火、引火爆発の恐れがある物の持ち込みの禁止。	
	2）廊下、階段、非常警報設備の付近への物品の放置の禁止。	
3）出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に、消防署および管理組合法人へ出火場所を通報すること。	3）出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に、消防署および理事長へ出火場所を通報すること。	
	4）避難する時は必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。	
	5）万一に備えて避難方法を調べておくこと。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	6）ガス器具の持込みをする場合、必ずガス会社の点検を受けること。 7）防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。	
8）各住戸においては家庭用消火器を備えること。	8）各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること。	管理規約第76条第60項において管理組合法人の費用負担で設置しているもの
第 5 条 （ゴミ処理） 区分所有者等はゴミ処理については、清掃局および管理組合法人等の指示事項に基づき協力しなければなりません。また、次に掲げる事項を遵守するものとします。 2）臨時に大量の廃棄物を処分する場合は、事前に清掃局および管理組合法人に申し出て、その指示に従うこと。 3）区分所有者等は、ゴミ置場等を含め敷地内の美観の維持に努めること。	第 5 条 （ゴミ処理） 各区分所有者および占有者はゴミ処理については、清掃局および理事長等の指示事項に基づき協力しなければなりません。また、次に掲げる事項を遵守するものとします。 1）塵芥類は、決められた日に、決められた方法で指定の場所へ出すこと。 2）臨時に大量の廃棄物を処分する場合は、事前に清掃局および理事長に申し出て、その指示に従うこと。 3）各区分所有者および占有者は、ゴミ集積場等を含め敷地内の美観の維持に努めること。	
第 6 条 （事前承諾ならびに連絡事項） 区分所有者等は、建物の保全および本マンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に代表理事の承諾を得なければなりません。（ただし、申し出、承諾とも書面で行うものとします）	第 6 条 （事前承諾ならびに連絡事項） 各区分所有者および占有者は、建物の保全および本マンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に理事長の承諾を得なければなりません。（ただし、申し出、承諾とも書面で行うものとします） 1）電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合 2）大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合 3）多人数が集まる集会、催物などの開催	
第 7 条 （届出事項） 区分所有者等は次の行為をする場合、次に掲げる書面により管理組合法人に届け出または申請しなければなりません。	第 7 条 （通知事項） 各区分所有者および占有者は次の行為をする場合、次に掲げる書面により理事長に通知しなければなりません。 1）売却により転居する場合 ・・・・・様式（1） 2）専有部分を第三者に貸与する場合 ・・・・・様式（2） 3）長期（2週間以上）不在する場合および長期不在を終了する場合 ・・・・・様式（3） 4）住所変更する場合 ・・・・・様式（4） 5）入居する場合 ・・・・・様式（5） 6）管理費等を区分所有者以外の者が支払う場合 ・・・・・様式（6） 7）大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動を申請する場合 ・・・・・様式（7） 8）ペット･身体障害者補助犬を飼育する場合および飼育を終了する場合 ・・・・・様式（8） 9）ペット用足洗い場を使用する場合および使用をやめる場合 ・・・・・様式（8） 10）専有部分の改修、改造、営繕工事を行う場合 ・・・・・様式（9） 11）窓ガラス等の改良を行う場合 ・・・・・様式（9） 12）駐車場賃貸借契約の申請をする場合 ・・・・・様式（10） 13）保管場所使用承諾証明書の発行を申請する場合 ・・・・・様式（11） 14）賃貸駐車場を使用する場合および車両変更の場合 ・・・・・様式（12） 15）賃貸駐車場を解約する場合 ・・・・・様式（13） 16）駐車場賃貸借契約の締結をする場合 ・・・・・様式（14）	届出・承認を必要とする事項もあるので修正

改正案	現行	改正の根拠および解説
	17）バイク置場を使用する場合および車両変更、解約する場合　・・・・・様式（15） 18）自転車置場を使用する場合および解約する場合　・・・・・様式（16） 19）洗車場を使用する場合　・・・・・様式（17） 20）共用施設を使用する場合　・・・・・様式（18）	
21）有償掲示板 使用申請・同意書　・・・　様式（19） 22）その他、代表理事が管理上必要と認める場合	（新設） 21）その他、理事長が管理上必要と認める場合	
第 8 条 （身体障害者補助犬飼育） 身障者が、身体障害者補助犬を必要とする場合、区分所有者等は次に掲げる条件において、飼育を認めるものとします。 1）本マンション内において身体障害者補助犬を飼育する場合は、「ペット・身体障害者補助犬飼育申請書；誓約書」（様式８）にて管理組合法人へ届け出ることとします。	第 8 条 （身体障害者補助犬飼育） 身障者が、身体障害者補助犬を必要とする場合、区分所有者・占有者は次に掲げる条件において、飼育を認めるものとします。 1）本マンション内において身体障害者補助犬を飼育する場合は、「ペット・身体障害者補助犬飼育申請書；誓約書」（様式８）にて管理組合へ届け出ることとします。 2）身体障害者補助犬の飼育は、専有部分内で行うものとし、廊下やバルコニー等の共用部分にて飼育してはなりません。 3）飼育者は、他の居住者に迷惑を及ぼさないよう配慮するとともに、偶発的に身体障害者補助犬によって居住者または近隣住民に対し、迷惑となる行為があった場合や、建物共用部分に対して破損・汚損等の行為があった場合には、飼育者の負担と責任において問題を解決することとします。	
第 9 条 （専有部分の改修・改造および営繕工事） 区分所有者等は、専有部分について、改修・改造および営繕工事（以下「リフォーム」といいます）を行う場合については事前に管理組合法人に相談の上、以下に掲げる手続きを行わなくてはなりません。 1）管理組合法人への連絡および相談 リフォームに伴う建物の躯体および共用部分への影響、内装・床材等の指定について、事前に管理組合法人と相談することとし、必要に応じて管理会社とも相談するものとします。 2）代表理事へのリフォーム施工申請 リフォーム工事について管理組合法人と相談の後、所定の「リフォーム施工申請書；誓約書」（様式９－①）に必要事項を記入の上、施工１か月前までに代表理事に届出ることとします。 3）代表理事の許可 代表理事は工事内容について確認し、必要に応じて管理会社と協議の上、許可するものとします。なお、代表理事の許可なくリフォーム工事を行うことはできません。	第 9 条 （専有部分の改修・改造および営繕工事） 各区分所有者および占有者は、専有部分について、改修・改造および営繕工事（以下「リフォーム」といいます）を行う場合については事前に管理組合に相談の上、以下に掲げる手続きを行わなくてはなりません。 1）管理組合への連絡および相談 リフォームに伴う建物の躯体および共用部分への影響、内装・床材等の指定について、事前に管理組合と相談することとし、必要に応じて管理会社とも相談するものとします。 2）理事長へのリフォーム施工申請 リフォーム工事について管理組合と相談の後、所定の「リフォーム施工申請書；誓約書」（様式９－①）に必要事項を記入の上、施工１か月前までに理事長に届出ることとします。 3）理事長の許可 理事長は工事内容について確認し、必要に応じて管理会社と協議の上、許可するものとします。なお、理事長の許可なくリフォーム工事を行うことはできません。 4）隣接住戸への通知 リフォーム工事を行う場合は、工事に着手する前に隣接住戸（原則８戸）へ工事期間等について通知するものとします。 5）異なる床材への変更を行う場合について ①リフォーム工事に異なる床材への変更（例：フローリングからカーペットへの変更）が含まれる場合は、下階の隣接３住戸の書面による「同意書」（様式９－②）を得なくてはなりません。なお、玄関以外の床は、二重床仕上げとなっています。 ②リフォーム施工申請書を届出る際は、上記同意書を添付することとします ③フローリング床材へ変更する場合は、置き床を含めて遮音等級 LL40（軽量床衝撃音）を満たす性能を有する床材にのみ変更できるものとします。ただし、１階住戸については遮音等級 LL45（軽量床衝撃音）とします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
6）代表理事の許可のないリフォーム工事について 代表理事の許可なくリフォーム工事を行った場合については、当該区分所有者の責任と費用負担において原状回復することとします。	6）理事長の許可のないリフォーム工事について 理事長の許可なくリフォーム工事を行い問題が発生した場合については、当人の責任と費用負担において解決することとします。	原状回復することが原則
第１０条　（窓ガラス等の改良）	第１０条　（窓ガラス等の改良） 本マンションの共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものや、エアコン室外配管カバーの取付および撤去（以下「窓ガラス等の改良」といいます）を区分所有者が行う場合においては以下の事項を遵守するものとします。	
1）区分所有者は、窓ガラス等の改良を行おうとするときは、あらかじめ、代表理事にその旨を申請し、書面による承認を受けなければなりません。また、エアコン室外配管カバーの取付を行う場合は、管理組合法人に施工規準（本紙後記記載）を確認の上、その内容を守るものとします。なお、エアコン室外配管カバーを撤去する際は、当該区分所有者の責任において、ビス穴に対する防水対策をするものとします。	1）区分所有者は、窓ガラス等の改良を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければなりません。また、エアコン室外配管カバーの取付を行う場合は、管理組合に施工規準（本紙後記記載）を確認の上、その内容を守るものとします。なお、エアコン室外配管カバーを撤去する際は、当該区分所有者の責任において、ビス穴に対する防水対策をするものとします。	
2）前号の場合において、区分所有者は、「リフォーム施工申請書；誓約書」（様式９－①）を代表理事に提出しなければなりません。この場合、代表理事は必要に応じて設計図、仕様書および工程表の提出を求めることができます。	2）前号の場合において、区分所有者は、「リフォーム施工申請書；誓約書」（様式９－①）を理事長に提出しなければなりません。この場合、理事長は必要に応じて設計図、仕様書および工程表の提出を求めることができます。	
3）代表理事は、第１号の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会の決議を経なければなりません。	3）理事長は、第１号の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会の決議を経なければなりません。	
	4）第１号の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、窓ガラス等の改良を行うことができます。	
5）代表理事またはその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、当該工事の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができます。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。	5）理事長またはその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、当該工事の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができます。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。	
6）区分所有者は管理組合法人に対し、当該工事において設置された造作などの買い取り等、費用の負担を求めることはできません。	6）区分所有者は管理組合に対し、当該工事において設置された造作などの買い取り等、費用の負担を求めることはできません。	
7）代表理事の許可なく窓ガラス等の改良を行った場合については、当該区分所有者の責任と費用負担において原状回復することとします。	7）理事長の許可なく窓ガラス等の改良を行い問題が発生した場合については、当人の責任と費用負担において解決することとします。	原状回復することが原則
	8）当該工事後の施設・設備・造作物等の維持管理は当該区分所有者が行うものとします。	
	9）窓ガラス等の改良について総会の決議があった場合には、区分所有者は当該工事後であっても総会の決議に従わなければなりません。	
	10）住戸からの落下物防止のためＲ１棟西側・Ｒ３棟東側・Ｐ１棟北側・Ｐ２棟北側のサッシには開口可能幅 100 ㎜までの開口制限を設け、ガラスには飛散防止フィルムを設置してあるため、将来とも引渡時の形状・形質を維持するものとします。	
第１１条　（駐車場）	第１１条　（賃貸駐車場）	字句の訂正
駐車場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。	賃貸駐車場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。	
1）駐車場の使用は本マンションの区分所有者等および管理組合法人が許可した者に限ります。	1）駐車場の使用は本マンションの区分所有者に限ります。なお、駐車場に空きが生じた場合には、本マンション占有者も駐車場賃貸借契約を締結し、使用することができるものとします。	有償・無償に関わりなく使用できる者として定義
2）駐車場の使用については、原則として希望者の先着順により契約者を決定するものとします。ただし、優先順位の高い者が後日新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、優先順位に基づく	2）駐車場に空き区画が生じた場合は、原則として希望者による公開抽選により契約者を決定するものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。	入居時の取り決めを同じ趣旨で訂正

改正案	現行	改正の根拠および解説
抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の使用者は一定期間内（３か月以内）に当該区画を明渡すものします。その際の優先順位は以下のとおりとします。		
①１台目を使用する区分所有者	①１台目を希望する区分所有者	
②１台目を使用する占有者	②１台目を希望する占有者	
③２台目を使用する区分所有者	③２台目を希望する区分所有者	
④２台目を使用する占有者	④２台目を希望する占有者	
⑤３台目以降を使用する区分所有者等	⑤３台目以降を希望する区分所有者・占有者	
契約者が決定した場合は、「駐車場賃貸借契約　申請書」（様式１０）を提出することとします。	ただし、後日優先順位の高い者が新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、上記優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の使用者は一定期間内（３ヶ月以内）に当該区画を明渡すものします。また、契約者が決定した場合は、「駐車場賃貸借契約　申請書」（様式１０）を提出することとします。	
	３）駐車場使用者は、別途締結する「駐車場賃貸借契約書」（様式１４）の記載事項を遵守することとします。	
４）管理組合法人は駐車場に関する事務を取り扱うものとします。	４）管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとします。	
５）登録されている車両の変更の際は、「駐車車両届」（様式１２）を事前に管理組合法人または管理会社に届け出ることとします。代表理事の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車してはなりません。また、自転車・バイク等の置場としての利用はできません。 なお、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁じます。	５）登録されている車両の変更の際は、「駐車車両届」（様式１２）を事前に理事長または管理会社に届け出ることとします。理事長の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車してはなりません。また、自転車・バイク等の置場としての利用はできません。 なお、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁じます。	
６）駐車場使用者は、駐車場賃貸借契約を解約しようとする場合は、１か月前までに管理組合法人に申し入れなければなりません。その際には、別途「駐車場賃貸借契約　解約届」（様式１３）を管理組合法人に提出することとします。	６）駐車場使用者は、駐車場賃貸借契約を解約しようとする場合は、１か月前までにその相手方に申し入れなければなりません。その際には、別途「駐車場賃貸借契約　解約届」（様式１３）を管理組合に提出することとします。	
	７）駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車することとします。また、駐車場の形状・形態により車種によっては入庫できない場合があります。	
	８）敷地内の走行は最徐行で安全運転をすることとします。	
	９）必要以上にエンジンを高速回転させないこととします。特に、深夜の車の出入りには充分注意することとします。	
	10）都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、アイドリングを行わないこととします。	
	11）車より離れる場合は、必ず鍵を掛け、貴重品は車内に置かないこととします。	
	12）私物および、ガソリンその他危険物等を駐車場に置いてはなりません。また、駐車場での喫煙は厳禁します。	
13）敷地内における自動車の損傷、盗難については各自注意することとします。また、敷地内においての他車との接触、事故・盗難等について、管理組合法人および管理会社は、その責任を負わないこととします。	13）敷地内における自動車の損傷、盗難については各自注意することとします。また、敷地内においての他車との接触、事故・盗難等について、管理組合・理事長および管理会社は、その責任を負わないこととします。	
14）敷地内において、事故･盗難等が発生した場合については、直ちに管理組合法人に届出ることとします。	14）敷地内において、事故･盗難等が発生した場合については、速やかに理事長に届出ることとします。	即時性は、最も強いものが「直ちに」であり、ついで「すみやかに」、さらに「遅滞なく」の順に弱まるので、「その時」に届け出ることを求めているので訂正
15）区画により車止めの位置が変更される場合があります。車止めの位置を変更する必要が生じた場合は、管理組合法人の責任と負担において、変更することとします。	15）機械式駐車場の場合、区画により車止めの位置が変更されている場合があります。新たに車止めの位置を変更する必要が生じた場合については、管理組合の責任と負担において、変更することとします。	
16）敷地内では、徐行運転を守ること。また、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基		管理規約から移動

改正案	現行	改正の根拠および解説
づき、アイドリング運転・空ぶかし等がないよう注意すること。		
17) 第２項により契約者を募り、かつ駐車場に空き区画が生じた場合には「一時利用駐車場」として利用することができます。その際の運用は以下のとおりとします。	16) 第２項により契約者を募り、尚且つ駐車場に空き区画が生じた場合には「一時利用駐車場」として利用することができます。その際の運用は以下のとおりとします。	
①利用申請者は区分所有者等とします。	①利用申請者は区分所有者または占有者とします。	
②申請にあたっては「一時利用駐車場使用届」に必要事項を記入の上、管理事務室・防災センターに申し出るものといたします。	②申請にあたっては「一時利用駐車場使用届」に必要事項を記入の上、管理事務室に申し出るものといたします。	
③使用料は財務会計細則に定めます。なお、最大利用日数は４泊５日までとし、これを越える場合には新たに利用申請を行うこととします。	③利用料は１日５００円とし、深夜をまたぐ場合にはそのたびに５００円を加算します。但し、最大利用日数は４泊５日までとし、これを越える場合には新たに利用申請を行うこととします。	利用料を使用料に訂正（字句の統一）
④年末・年始、お盆、花火大会等の際には、別途理事会で決議した案内に基づき、利用ができる場合があるものといたします。	④年末・年始、お盆、花火大会等の際には、別途理事会で取り決めた案内に基づき、利用ができる場合があるものといたします。	
⑤全戸の利益を目的とした、点検・修理等にかかわる管理会社およびにその委託業者等による一時利用区画の使用や、生協などの配送車両などによる一時利用区画の利用については、代表理事の承認によってこれを無償とできるものとします。	⑤全戸の利益を目的とした、点検・修理等にかかわる管理会社およびにその委託業者等による一時利用区画の使用や、生協などの配送車両などによる一時利用区画の利用については、理事長の承認によってこれを無償とできるものとします。	
２　駐車場の車両許容範囲は、下表のとおりです。なお、敷地内駐車場について、以下の事項を了承するものとします。		規約から移動 区画数欄を追記

区画区分	区画数	全長（mm以下）	全幅（mm以下）	全高（mm以下）	全重（ｋｇ以下）
A	187	5,000	2,500	2,100	2,500
B	8	5,500	2,500	2,100	2,500
C	22	4,900	2,500	2,100	2,500
D	1	4,800	2,500	2,100	2,500
E	36	5,500	2,400	2,100	2,500
F	126	5,000	2,400	2,100	2,500
G	20	4,900	2,400	2,100	2,500
H	26	4,400	2,400	2,100	2,500
I	12	4,000	2,400	2,100	2,500
J	22	5,500	2,300	2,100	2,500
K	1	4,400	2,300	2,100	2,500
L	1	4,000	2,300	2,100	2,500
M	12	5,500	2,200	2,100	2,500
N	12	4,400	2,200	2,100	2,500
O（身障者用）	1	6,000	3,500	2,100	2,500
P	3	5,000	2,200	2,100	2,500
Q	2	5,400	2,400	2,100	2,500
R	1	4,300	2,400	2,100	2,500

1.上記の数値は区画線の寸法であり、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含むこと。
2. 特殊なスポーツカーやキャリア・フロントグリル等の付属品を装備している自動車は、上記寸法内であっても入庫できない場合があります。
3.「全重」は自動車車検証記載の「車両総重量」に加え、車両に積載されている荷物・ガソリンおよびオイル等の重量を含むこと。
4.出入庫する際には、数回の切り返しを必要とする場合があること。

改正案	現行	改正の根拠および解説
３　身障者用駐車場について、以下の事項を了承するものとします。 1.当該身障者用駐車場は、区分所有者等の中に身障者（要介護者）が入居した場合に優先的に有償にて使用することができる。 2.身障者による希望がなかった場合は、外来の身障者の一時駐車場として無償にて使用すること。 3.物を置いたり、工作物等の築造または設置をすることはできないこと。 4.身障者用駐車場の利用を希望する身障者が２名以上あった場合であって、連続した２区画に空きがあるときは、当該２区画を１区画とみなして身障者用駐車場と同額の使用料で使用することができる。 ４　来客者用駐車場は無償にて使用することができます。当該駐車場の使用にあたっては、管理規約・使用細則の定めに従い、本マンションの外来者の駐停車以外には使用できません。		身体障害者用駐車場の利用希望者が複数あった場合の対応を追加
第１２条　（バイク置場）	第１２条　（バイク置場） バイク置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。	
１）バイク置場の使用は本マンションの区分所有者等に限ります。	１）バイク置場の使用は本マンションの区分所有者に限ります。なお、バイク置場に空きが生じた場合には、本マンション占有者もバイク置場賃貸借契約を締結し、使用することができるものとします。	
２）バイク置場の使用については、原則として希望者の先着順により契約者を決定するものとします。ただし、優先順位の高い者が後日新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の使用者は一定期間内（２か月以内）に当該区画を明渡すものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。 ①１台目を使用する区分所有者 ②１台目を使用する占有者 ③２台目を使用する区分所有者 ④２台目を使用する占有者 ⑤３台目以降を使用する区分所有者等	２）バイク置場に空き区画が生じた場合は、原則として希望者による公開抽選により契約者を決定するものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。 ①１台目を希望する区分所有者 ②１台目を希望する占有者 ③２台目を希望する区分所有者 ④２台目を希望する占有者 ⑤３台目以降を希望する区分所有者・占有者 ただし、後日優先順位の高い者が新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、上記優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の使用者は一定期間内（２ヶ月以内）に当該区画を明渡すものとします。	入居時の取り決めを同じ趣旨で訂正
	３）使用が決定した場合および解約する場合は、所定の「バイク置場使用届」（様式１５）を提出することとします。 ４）バイク置場には、バイク以外のものを置いてはなりません。 ５）使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪することとします。 ６）バイク置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず施設・設備に変更を加えることはできません。	
７）自走式駐車場内では徐行し、安全および騒音に十分留意することとします。	７）自走式駐車場内では徐行し、その他敷地および建物内ではエンジンを切った上で手押しで移動することとし、安全および騒音に十分留意することとします。	駐車場棟に移設したことにより修正
８）敷地内での事故・盗難等について、管理組合法人・管理会社はその責任を負わないこととします。	８）敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。	
9）車輌には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合法人・管理会社はその責任を負わないこととします。 10）敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、直ちに管理組合法人に届け出ることとします。 11）バイク置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為·敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合法人はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、バイク置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。	9）車輌には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。 10）敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、速やかに理事長に届け出ることとします。 11）バイク置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為·敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、バイク置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。	

<table>
<tr><th>改正案</th><th>現行</th><th>改正の根拠および解説</th></tr>
<tr><td>12）バイク置場の使用料は財務会計細則に定めるとおりとし、支払方法は次のとおりとします。
①（削除　平成 26 年 5 月 31 日）
②使用料は毎月、管理費等とともに別途管理組合法人へ支払うものとします。</td><td>12）バイク置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。
①使用料　　1台　　１，５００円（月額）
②使用料は毎月、管理費等とともに別途管理組合へ支払うものとします。
③月中の登録については、日割り計算は行わず、当月１日からの費用請求とします。
④月中の登録抹消については、申し出のあった翌月末日付解約とし、日割りでの払い戻しは行いません。ただし、優先順位により使用区画の登録抹消については、区画を明け渡した月の末日解約とします。また、収納方法および払戻しについては管理規約第６３条に従うものとします。</td><td></td></tr>
<tr><td>２　バイク置場の区画許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内バイク置場について、以下の事項を了承するものとします。
<table><tr><td></td><td colspan="2">バイク置場</td></tr><tr><td>ＮＯ</td><td>1～20</td><td>21～87</td></tr><tr><td>全長</td><td>2,000 ㎜以下</td><td>2,500 ㎜以下</td></tr><tr><td>全幅</td><td>1,000 ㎜以下</td><td>1,000 ㎜以下</td></tr></table>1.区画許容範囲は、置場自体の寸法を示しており、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含む。
2.自走式駐車場内では徐行すること。
3.バイク置場に空き区画があった場合には、理事会の判断で来客用のバイク置場として使用することができること。</td><td></td><td>規約から移動</td></tr>
<tr><td>第１３条　（自転車置場）</td><td>第１３条　（自転車置場）
自転車置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。</td><td></td></tr>
<tr><td>１）自転車置場の使用は、本マンションに居住する区分所有者等に限ります。譲渡・貸与・転居等により、本マンションに居住しなくなる場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければなりません。</td><td>１）自転車置場の使用は、本マンションに居住する区分所有者・占有者に限ります。譲渡・貸与・転居等により、本マンションに居住しなくなる場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければなりません。</td><td>入居時の取り決めを同じ趣旨で訂正</td></tr>
<tr><td>２）自転車置場の使用については、原則として希望者の先着順により契約者を決定するものとします。ただし、優先順位の高い者が後日新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の使用者は一定期間内（２か月以内）に当該区画を明渡すものします。その際の優先順位は以下のとおりとします。
①１台目を使用する区分所有者
②１台目を使用する占有者
③２台目を使用する区分所有者
④２台目を使用する占有者
⑤３台目以降を使用する区分所有者等</td><td>２）自転車置場の使用は、１住戸２台までとし、空き区画が生じた場合は、原則として希望者による公開抽選により契約者を決定するものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。
①１台目を希望する区分所有者
②１台目を希望する占有者
③２台目を希望する区分所有者
④２台目を希望する占有者
⑤３台目以降を希望する区分所有者・占有者
ただし、後日優先順位の高い者が新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、上記優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の使用者は一定期間内（２ヶ月以内）に当該区画を明渡すものします。
３）使用が決定した場合および解約する場合は、所定の「自転車置場使用届」（様式１６）を提出することとします。
４）自転車置場には、自転車以外のものを置いてはなりません。（バイク・幼児用三輪車等を保管することはできません）
５）使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪することとします。
６）自転車置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず施設・設備に変更を加えることは</td><td>優先順位の⑤においては３台目となるにも係わらず、２台までという制限の設定は不適切なため修正</td></tr>
</table>

改正案	現行	改正の根拠および解説
	できません。	
	7）自転車の通行は、敷地西側貫通通路（ウェストウォーク）のみとし、安全に十分留意することとします。	
8）敷地内での事故・盗難等について、管理組合法人・管理会社はその責任を負わないこととします。	8）敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。	
9）車輌には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合法人・管理会社はその責任を負わないこととします。	9）車輌には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。	
10）敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、直ちに管理組合法人に届け出ることとします。	10）敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、速やかに理事長に届け出ることとします。	
11）自転車置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合法人はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、自転車置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。	11）自転車置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、自転車置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。	
12）自転車置場の使用料は財務会計細則に定めるとおりとし、支払方法は次のとおりとします。	12）自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。	
①（削除　平成26年5月31日）	①使用料　二段式上段　１台　１００円（月額） 二段式下段　１台　３００円（月額） 平置式　１台　５００円（月額）	
②使用料は毎月の管理費等とともに別途管理組合法人へ支払うものとします。	②使用料は毎月の管理費等とともに別途管理組合へ支払うものとします。	
	③月中の登録については、日割り計算は行わず、当月１日からの費用請求とします。	
④月中の登録抹消については、申出のあった翌月末日解約とし、日割りでの払い戻しは行いません。ただし、第２号による解約の場合は、区画を明け渡した月の末日解約とします。また、収納方法および払戻しについては管理規約第６３条に従うものとします。	④月中の登録抹消については、申出のあった翌月末日解約とし、日割りでの払い戻しは行いません。ただし、２）の規定による解約の場合は、区画を明け渡した月の末日解約とします。また、収納方法および払戻しについては管理規約第６３条に従うものとします。	
13）居住者は、管理組合法人が指定する自転車置場の一部である来客用自転車置場を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。	13）居住者は、管理組合が指定する自転車置場の一部である来客用自転車置場を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。	
①来客用自転車置場は、本マンションの居住者への来訪者が短時間に限り使用できるものとします。本マンション居住者の来訪者の駐輪以外には使用できません。また、使用者は、決められた区画の範囲内で、整列して駐輪するものとし、どの区画に駐輪しているかについて管理組合法人が定める方法により届け出るものとします。	①来客用自転車置場は、本マンションの居住者への来訪者が短時間に限り使用できるものとします。本マンション居住者の来訪者の駐輪以外には使用できません。また、使用者は、決められた区画の範囲内で、整列して駐輪するものとし、どの区画に駐輪しているかについて理事会が定める方法により届け出るものとします。	
	②来客用自転車置場は、無償にて使用することができます。	
③清掃等の実施時等により、使用できない場合があります。また、代表理事および管理員の判断により利用時間・利用方法の制限をする場合があります。	③清掃等の実施時等により、使用できない場合があります。また、理事長および管理員の判断により利用時間・利用方法の制限をする場合があります。	
14）平置式の区画を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。	14）平置式の区画を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。	
	①平置き区画は二段式区画に収納できない自転車置場として優先的に使用するものとします。	
②使用期間は３月から翌々年の２月までの２年間とし、２年間を超える継続使用はできません。２年ごとに希望者を募り、公開抽選により契約者を決定するものとします。	②２年ごとに希望者を募り、公開抽選により契約者を決定するものとします。	
２　自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。		規約から移動

	２段ラック式上段	２段ラック式下段	平置	平置
ＮＯ	1～1025の奇数番号	2～1026の偶数番号	1027～1035	1036～1159
サイズ	16インチ以上～28インチ以下	28インチ以下	区画サイズ 500×1,900㎜	区画サイズ 600×1,900㎜
	（ただし、高さ110ｃｍ以下・付属品含む。）			
タイヤ幅	51㎜以下	54㎜以下		
重量	25㎏未満	28㎏未満		
後カゴ付自	収納可能			収納可能

改正案	現行	改正の根拠および解説
(下記の表の続き、および 1.～4.)		

転車	(ただし、カゴの大きさは、幅 340 ㎜･長さ 450 ㎜･高さ 250 ㎜以下とする。)			
電動アシスト付自転車	収納可能(25Kg 未満)	収納可能(28Kg 未満)	収納可能	収納可能

改正案	現行	改正の根拠および解説
1.電動アシスト付自転車は、なるべく２段ラック式下段もしくは平置へ収納すること。なお、２段ラック式上段へ収納する場合は、前記寸法・重量に十分に留意すること。 2.特殊なハンドル・タイヤ・カゴ等を装備している自転車は、前記寸法内であっても収容できない場合があること。 3. 自転車許容範囲外であっても､代表理事が認めた場合には管理組合法人の指示に基づき使用できること。 4. 自転車置場に空き区画が合った場合には、管理組合が無償で使用できること。		
第１４条　（宅配ボックス） 宅配ボックスは、区分所有者等が不在時の各種配達小荷物を、一時的に保管するためのものであり、使用については宅配ボックス取扱説明書にて確認するとともに、以下の事項を遵守するものとします。	第１４条　（宅配ボックス） 宅配ボックスは、区分所有者ならびに占有者不在時の各種配達小荷物を、一時的に保管するためのものであり、使用については宅配ボックス取扱説明書にて確認するとともに、以下の事項を遵守するものとします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	１）保管できるもののサイズに制限があるため、取扱説明書にて確認のうえ、充分注意することとします。また、以下のものは宅配ボックスに保管できません。 ①生鮮食料品等、腐敗の恐れのあるもの ②現金・貴重品（有価証券・貴金属・骨董品　等） ③危険物（発火・引火の恐れのあるもの、劇薬　等） ④動物 ⑤公序良俗に反するもの ⑥その他、保管に適さないと認められるもの	
２）宅配ボックスの刻印（預かり印）等をもって、配達物預かりの証しとすることとします。 なお、宅配ボックス内の保管品に、盗難・破損等の損害が生じても、管理組合法人および管理会社は、その責任を負わないものとします。	２）宅配ボックスの刻印（預かり印）等をもって、配達物預かりの証しとすることとします。 なお、宅配ボックス内の保管品に、盗難・破損等の損害が生じても、管理組合・理事長および管理会社は、その責任を負わないものとします。	
３）管理組合法人の定める保管期間を過ぎた場合、または異常発生時には、代表理事または指定する第三者が宅配ボックスを開扉し､保管品を宅配業者に回収させるまたは廃棄する等の処置をとることができるものとします。	３）理事会の定める保管期間を過ぎた場合、および異常発生時には、理事長または指定する第三者が宅配ボックスを開扉し､保管品を宅配業者に回収させるまたは廃棄する等の処置をとることができるものとします。	
４）故意または過失等により宅配ボックスを破損した場合、破損させた者はその損害を賠償しなくてはなりません。	４）区分所有者・占有者、または本マンションへの来訪者が、故意または過失等により宅配ボックスを破損した場合、破損させた者はその損害を賠償しなくてはなりません。	誰であっても破損させた者が賠償
	５）その他、取扱説明書に記載されている事項について、確認・遵守することとします。	
第１５条　（洗車場）	第１５条　（洗車場） 洗車場の使用については、下記事項を遵守するものとします。	
１)洗車場は区分所有者等が洗車のために利用することができるものとします。	１)洗車場は区分所有者・占有者が洗車のために利用することができるものとします。	
２)利用希望者は、管理事務室・防災センターにあらかじめ利用時間等を届け出ることとします。 利用時間：原則、午前８時から午後８時のみ開放	２)利用希望者は、管理事務室（防災センター）にあらかじめ利用時間等を届け出ることとします。 利用時間：原則、午前８時から午後８時のみ開放	
	３)当該スペースは、所定の使用届（様式１７）にて年１回（会計期間と同一とします）の登録を行うことによって、利用できるものとします。また、登録の変更・抹消の場合も同様に所定の用紙にて届け出るものとします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
4)洗車場の使用料は財務会計細則に定めるとおりとし、支払方法は次のとおりとします。 ①（削除　平成 26 年 5 月 31 日） ②使用料は１年度分（会計期間と同一とします）を一括して管理費等とともに別途管理組合法人へ支払うものとします。	4)洗車場の使用料と支払方法 ①使用料　　　２００円（月額）　　　２，４００円（年額） ②使用料は１年度分（会計期間と同一とします）を一括して管理費等とともに別途管理組合へ支払うものとします。 ③間途中の登録については、当月からの月割計算とします。（日割計算は行いません） ④期間途中の登録抹消については、払い戻しは行いません。	
5)洗車場の使用を終えた場合は、直ちに管理事務室・防災センターに連絡するものとします。なお、洗車に必要な貸し出された備品や鍵等を破損・紛失した場合は、当該利用者が実費を負担するものとします。	5)洗車場の使用を終えた場合は、速やかに管理事務室（防災センター）に連絡するものとします。なお、洗車に必要な貸し出された備品や鍵等を破損・紛失した場合は、当該利用者が実費を負担するものとします。	
6)洗車場を利用する際は、他の区分所有者等の迷惑とならぬよう利用時間･騒音等に留意するものとします	6)洗車場を利用する際は、他の居住者の迷惑とならぬよう利用時間･騒音等に留意するものとします。	
	7)洗車場を利用した後は、利用者が各自責任をもって後片付けを行うものとします。 8)洗車用具等は各自で管理し（使用後は持ち帰ることとし）、洗車場に放置しないものとします。	
9)洗車場を利用した後は、直ちに車両を移動し、洗車場内に駐車したままにしないものとします。	9)洗車場を利用した後は、速やかに車両を移動し、洗車場内に駐車したままにしないものとします。	
第１６条　（その他）	第１６条　（その他）	
１）盗難防止および共同施設保持のため、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管理組合法人に連絡することとします。	１）盗難防止および共同施設保持のため、不審な人を見かけた時は声をかけるか、理事長に連絡することとします。	
２）管理員に私的雑用を依頼しないこととします。	２）管理要員に私的雑用を依頼しないこととします。	
３）区分所有者等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合は、その区分所有者等が賠償することとします。	３）区分所有者および占有者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合は、その区分所有者および占有者が賠償することとします。	
４）建物の完成後数年の間、コンクリートをはじめとする建築部材は乾燥や吸湿により収縮・膨張します。「コンクリートの微細な亀裂」などが発生する場合がありますが、これはコンクリートのもつ性質のため構造上の問題はありません。		管理規約第７６条第６項から移動
５）屋上に設置される避雷針およびテレビアンテナが風切音を発生する場合があります。		管理規約第７６条第８項から移動
６）落雷時には過電流等の影響でパソコン等の精密機器が故障する場合があります。		管理規約第７６条第９項から移動
７）建物の位置・階数・方位等によっては、携帯電話等がつながらない場合があります。		管理規約第７６条第１０項から移動
８）屋上には排水通気管の立上り部分があるため、風向き等により臭気が発生する場合があります。		管理規約第７６条第１１項から移動
９）住居内で使用する多機能空調機（冷媒管・ドレン管以外の配管があり、冷暖房に加えて加湿・除湿機能等がついている空調機）については、先行配管にて設置の場合は利用できません。室外機の設置方法については、重要事項説明書別添パンフレット図面集（以下「図面集」といいます。）を参照するものとします。		管理規約第７６条第１２項から移動
10) 最上階およびセットバック住戸のバルコニーまたはルーフバルコニーには、スロップシンク排水用縦管の上部に自動開閉式通気弁が設置されるため､風向き等により臭気が発生する場合があります(｢図面集」参照）。また、当該通気弁の維持・管理のため、管理組合法人またはその指定する者がバルコニーまたはルーフバルコニー内への立ち入りを請求する場合があります。		管理規約第７６条第１３項から移動
11) 専有部分および専用使用部分については、管理・営繕業務上必要なとき、管理組合法人またはその指定する者が立ち入りを請求する場合があります。また、以下の箇所の維持管理のため、管理組合法人またはその指定する者が専有部分および専用使用部分内への立ち入りを請求する場合があります。 ＊専有部分内の共用のパイプスペース点検口（「図面集」参照）		管理規約第７６条第１４項から移動

改正案	現行	改正の根拠および解説
＊バルコニー・ルーフバルコニー・テラス・専用庭・ポーチ（R2-K-Ｌｏｆｔタイプのポーチ内に存する管理用扉含む。）・アルコーブ・室外機置場		
12) 全住戸に付随するトランクルームについては、湿気を嫌うものの保管には適さないことを使用にあたって留意するものとします。		管理規約第７６条第１５項から移動
13) 本マンションには、エントランスオートドア・エレベーター・宅配ボックス・メールボックス・門扉・ＭＢ扉・トランクルーム扉・制御盤・東電借室および共用変電室の変圧器・非常用発電機・給水ポンプ・地下ピット（配管ピット・湧水ポンプ）・給水ポンプ室排水ポンプ・自走式駐車場排水ポンプ・雨水貯留槽排水ポンプ・ろ過設備・ディスポーザー処理槽（ポンプ・屋上ファン）・排水調整槽（排水ポンプ・バッキポンプ）・移動式粉末消火設備・屋内消火栓ポンプ・スプリンクラー消火ポンプ・泡消火ポンプ・連結送水管・換気扇・エアコン・駐車場排気ファン・自家発電機・2段ラック式自転車置場等があるため、当該施設・設備の稼動により作動音・振動・黒煙が発生する場合があります。		管理規約第７６条第１６項から移動
14) 集合住宅の特性上、上下や隣接する他の住戸へ歩行音・生活音・振動等が伝わる場合があります。特に、深夜もしくは早朝における音の発生およびテレビ・ステレオ・ピアノ・他の楽器の音量については、お互いに十分な配慮をするように努めるものとします。なお、問題が生じた場合には、当事者間で解決することを了承するものとします。		管理規約第７６条第１７項から移動
15) 本マンションには、バルコニー・ルーフバルコニー・ポーチ・アルコーブ・外部廊下・キッズスタジアム兼集会室・フィットネススタジオ・リバービューラウンジ・リバービューデッキがあるため、上下階住戸等に歩行音等が伝わる場合があります。		管理規約第７６条第１８項から移動
16) 外部階段は溶融亜鉛メッキ塗装による鉄骨階段（階段踏み面部分はコンクリート仕上げ）のため、風切音や歩行音等が伝わる場合があります。		管理規約第７６条第１９項から移動
17) 公開空地部分には、植栽および緑地のための散水栓が設置されています。当該散水栓の水は飲料用としては使用できません。		管理規約第７６条第２０項から移動
18) リバービューデッキへは、隣接する北側外部廊下から出入りが可能です。ここで、出入りの際は北側外部廊下からは、階段等が設置されますが、約 75 ㎝、西側リバービューラウンジのサッシ開口部からは約 90 ㎝の立ち上がりがあることを了承するものとします。なお、西側リバービューラウンジのサッシ開口部からの出入りを行ってはいけません。		管理規約第７６条第２１項から移動
19) 本マンションは高層建築物のため、落下物となるような物をバルコニー手すり、サッシ開口部およびその周辺に設置することはできません。衣類等を干す場合はバルコニー手すりの内側までとし、落下物防止に留意するものとします。また、強風時には落下防止のため、衣類等を干すことを管理組合法人において禁止する場合があります。なお、5階以上のR2-GH・R2-GH-S1・R2-GH-S2・R2-K-Ｌｏｆｔ・R3-B・R3-B-Ｌｏｆｔタイプ住戸については、下部リバービューデッキへ居住者等の立ち入りがあるため、落下物防止には十分に留意するものとします。		管理規約第７６条第２２項から移動
20) P2-Gタイプルーフバルコニーの一部には、ウッドデッキが設置されます。維持・管理については、その付属する専有部分の区分所有者等が行うものとします。		管理規約第７６条第２３項から移動
21)　本マンションのテレビ受信は、ケーブルテレビにより供給されるテレビ映像およびマンション設置の衛星放送受信アンテナにより受信可能なテレビ映像となります。 ケーブルテレビのサービスについて 管理組合法人がケーブルテレビ運営会社（以下「ＣＡＴＶ」といいます。）と加入契約を締結しています。また、本件に関し、以下の事項を了承するものとします。 1.当該加入契約に伴い、地上デジタル放送（ＮＨＫ総合・ＮＨＫ教育・日本テレビ・ＴＢＳテレビ・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・MXテレビ）の受信が可能であり、地上デジタル放送を視聴する場合、個別契約の必要はないが、別途地上デジタル放送対応のテレビまたはチューナー等（市販）が必要であること。		管理規約第７６条第３０項から移動

改正案	現行	改正の根拠および解説
2.当該施設の使用料は管理費に含まれていないため、財務会計細則に定めた使用料を住戸ごとに負担すること。なお、使用料は管理組合法人が区分所有者より徴収し、毎月一括してＣＡＴＶへ支払うものとする。また、ＮＨＫ受信料については、別途住戸ごとに契約すること。 3.当該加入契約は本マンション全体での一括加入契約のため、区分所有者個別での契約解除はできないこと。 4.ＣＡＴＶが別途提供する有料サービスの利用を希望する場合、別途個別契約を締結する必要があること。 5.放送内容は予告なく変更する場合があること。 6.当該施設の維持･管理のため、ＣＡＴＶの関係者またはその指定する者が敷地内へ立ち入る場合があること。 衛星放送について 本マンションには、ＢＳ/110度ＣＳ受信アンテナが設置されており、ＢＳデジタル放送・110度ＣＳ放送（「ｅ2ｂｙスカパー！」）が視聴可能です。視聴する際には、区分所有者等において個別で各放送会社と視聴契約が必要です。また、受信チューナーについては、区分所有者等において個別で購入、設置、維持・管理を行い、本マンションの受信設備（チューナーを除きます。）については、管理組合法人の責任と負担で維持管理を行うこととします。		
22)　本マンションは、共用部分に敷設しているＬＡＮ配線を用いて、インターネットサービス等を任意にて利用することができます。インターネットサービス等利用する場合は、管理組合法人が契約する事業者の提供するインターネットサービスまたは管理組合法人が契約する事業者が提供するインターネット通信サービスのいずれかを区分所有者等が選択し、有償で契約することが可能です。なお、いずれかのサービスが提供されている間は、本マンションの共用部分のＬＡＮ配線を利用して管理組合法人が契約する事業者以外が提供するインターネットサービス等は契約できません。 ①（削除　平成 26 年 5 月 31 日） ②各事業者は各々が所有する専用の設備を設置し、本マンション敷地内および建物内の一部を無償で使用します。また、当該設備の維持・管理のために各事業者の関係者・各社が指定する第三者が敷地内および建物内に立ち入る場合があります。当該設備等を稼働させるための電力使用料は各々が定める算定根拠によるものとし、各々が年一回の後納払いにより管理組合法人の指定口座へ支払うものとします。 ③（削除　平成 26 年 5 月 31 日） ④（削除　平成 26 年 5 月 31 日） ⑤（削除　平成 26 年 5 月 31 日）		管理規約第７６条第３１項から移動 具体的な事業者名称は削除 「他者」は自己以外という意味なので訂正
23) 駐車場棟 1 階にはゴミ置場が設置されています（「敷地配置図」参照）。ゴミ収集作業のため、ゴミ収集車がゴミ置場の前に停車します。そのため、ゴミ収集作業中は、駐車場の出入りに支障が生じる場合があることを了承するものとします。		管理規約第７６条第３９項から移動
24) 駐車場棟 1 階には粗大ゴミスペースが設けられております（「敷地配置図」参照）。粗大ゴミの搬出にあたっては、粗大ゴミ受付センターに連絡のうえ、足立区が発行する「有料粗大ごみ処理券」を貼付した上で指定された日に搬出するものとします。その際に粗大ゴミスペースを一時的に利用することができます。		管理規約第７６条第４０項から移動 処理券の貼付が必要であることを追記（これにより、貼付けのないことが不適切な搬出となる）
25) 水景施設に貯留されている水については、水遊びや飲料水に適さないことを留意するものとします。なお、維持・管理および清掃については、管理組合法人が行うものとします。		管理規約第７６条第４１項から移動
26) 1 階住戸に付随するテラスにはスロップシンク、給水栓、防水コンセントが、バルコニー（一部ルーフバルコニー）には、スロップシンク、給水栓および防水コンセントが設置されています。また、当		管理規約第７６条第４５項から移動

改正案	現行	改正の根拠および解説
該給水栓の使用に伴う水道料金、防水コンセント、ブラケット照明およびダウンライトの使用に伴う電気料金については、その付属する専有部分の区分所有者等が負担するものとします。なお、当該給水栓は屋外に設置されており、飲料水には適さないことを使用にあたっては留意するものとします。		
27) 本マンションにはディスポーザーが設置されており、ディスポーザー本体はディスポーザー処理施設と同一のシステムとなっているため、本体の更新・交換を行う場合には従前と同じメーカーの製品を設置するものとします。また、一年に一回以上雑排水管の点検および清掃をする必要があります。その際、管理組合法人およびその指定する者が専有部分への立ち入りを請求する場合があることを了承するものとします。		管理規約第７６条第４６項から移動
28) 本マンションのシステムキッチンには浄水器が設置されており、浄水器は清水経路を清潔に保つため、毎日の使用開始前には清水を 15 秒以上流してから使用するものとします。なお、清水は水道水に含まれる殺菌剤の塩素を除去しているので、滞留している清水中で雑菌等が繁殖する場合があります。そのため、入居時に浄水カートリッジは接続されていないので、区分所有者自身で使用開始時の接続および定期的なカートリッジの交換をするものとします。		管理規約第７６条第４７項から移動
29) 本マンションが存する「千住大川端地区」は、工場跡地の無秩序な土地利用を防止し、都市型生活への適正な土地利用の誘導を図るため、足立区を事業主体とする「住宅市街地総合整備事業」が導入されています。そのため、将来、本マンション周辺の工場等が住宅として整備されていく可能性があることを了承するものとします。		管理規約第７６条第５０項から移動
30) 本マンションの東側近接地には伊澤造船株式会社が存しており、船の新造および修繕等を行っています。操業に伴い、日中は騒音等発生する場合がありますが、関係法令に基づく基準を遵守している限り、正当な事由なく、当該工場の運営および操業に対して異議および苦情を申し出ないことを了承するものとします。		管理規約第７６条第５５項から移動
31) 本マンションのゴミ置場は、24 時間ゴミ出しが可能です。また、行政により指定された分別方法のとおりに分別するとともに、ゴミ置場内の指定された場所にゴミを出すことを遵守するものとします。正しく分別が行われていない場合には、総会の通常決議により、24 時間のゴミ出しができなくなる場合があることを了承するものとします。なお、年末年始等は管理組合法人の判断により、ゴミ置場が閉鎖される場合があることを了承するものとします。		管理規約第７６条第６９項から移動 24 時間ゴミ出しの制限について、理事会決議から総会決議に変更
32) 本マンションの住戸に配達される事前登録を行った新聞、生協、宅配等の品物搬入出のために、本マンション管理員および防災センター要員は配達員が訪れた際、配達員の身分証を確認の上、エントランスホールのオートドア等を開錠します。また、配達された新聞・生協の品物がポーチ・アルコーブ内に一時的に置かれることを了承するものとします。		管理規約第７６条第７０項から移動
	第１７条　（細則の改廃等） １）本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。 ２）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。	
第１８条（カラーカメラ付住戸玄関子機へのインターホン設備の変更）	第１８条（カラーカメラ付住戸玄関子機へのインターホン設備の変更） インターホン設備の住戸玄関子機は、カラーカメラ付住戸玄関子機に変更することができます。また、カラーカメラ付住戸玄関子機の変更に伴い、住戸玄関子機用のインターホンパネル（以下「玄関インターホンパネル」といいます。）の一部も変更が必要となります。同変更を行う場合、区分所有者は、以下に掲げる事項を遵守するものとします。	
１）区分所有者は、カラーカメラ付住戸玄関子機へ変更を行おうとするときは、あらかじめ、代表理事にその旨を申請し、承認を受けなければなりません。	１）区分所有者は、カラーカメラ付住戸玄関子機へ変更を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、承認を受けなければなりません。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
2）前号の場合において、区分所有者は、「リフォーム施工申請書；誓約書」（様式９—①）を代表理事に提出するものとします。また、区分所有者は以下の事項を遵守するものとします。	2）前号の場合において、区分所有者は、「リフォーム施工申請書；誓約書」（様式９—①）を理事長に提出するものとします。また、区分所有者は以下の事項を遵守するものとします。 ①変更するカラーカメラ付住戸玄関子機が、引渡前の売主が取得した消防署の認可内容（松下電工株式会社製　カラーカメラ付ドアホン子器　型番：ＥＪ９６００Ｋ（遠隔試験端子付/玄関パネル対応型））に適合すること。 ②カラーカメラ付住戸玄関子機への変更に伴う玄関インターホンパネルの変更は、売主から引渡しの際に設置されていた玄関インターホンパネルと同等の色、形質とすること。 なお、上記①に定められたカラーカメラ付住戸玄関子機以外に変更する場合は、改めて消防署への申請が必要であり共用部分の変更となるため、総会の決議を経なければなりません。	
3）代表理事は、第１号の規定による申請について、前号の遵守事項を満たしていると判断した場合は、承認するものとします。 4）代表理事またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、当該工事の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができます。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。 5）区分所有者は管理組合法人に対し、当該工事において設置された造作などの買い取り等、費用の負担を求めることはできません。 （平成 26 年 5 月 31 日改正）	3）理事長は、第１号の規定による申請について、前号の遵守事項を満たしていると判断した場合は、承認するものとします。 4）理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、当該工事の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができます。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。 5）区分所有者は管理組合に対し、当該工事において設置された造作などの買い取り等、費用の負担を求めることはできません。 6）本設備に関する規定について総会の決議があった場合には、区分所有者は当該工事後であっても総会の決議に従わなければなりません。 改正付則 （新設） 以　　上	
イニシア千住曙町　共用施設使用細則 この細則（以下「本細則」といいます）はイニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下「管理規約」といいます）第１９条（使用細則）の規定に基づき、本マンションの共用施設の管理または使用に関し、必要な事項を定めるものとします。本細則に定める共用施設とは、リバービューラウンジ・キッチンスタジオ、フィットネススタジオ、キッズスタジアム兼集会室、ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）、パークサイドカフェ、リバービューデッキ、ミニショップとします。 第　１　条　（共用施設の使用） 1）本マンションの維持管理に関する諸事項の協議、区分所有者等の相互親睦および利便を図ることを目的として使用することができます。 2）政治活動、思想活動、宗教活動および公序良俗に反する行為、区分所有者等に、不快の念を抱かせるような行為などのために使用することはできないものとします。 4）共用施設は、本マンションの区分所有者等および近隣から申し出があった場合、原則として公的な	**イニシア千住曙町　共用施設使用細則** （総　則） 本規約第１９条に基づき、本マンションの共用施設の管理または使用に関し、必要な事項を定めるものとします。本細則に定める共用施設とは、リバービューラウンジ・キッチンスタジオ、フィットネススタジオ、キッズスタジアム兼集会室、ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）、パークサイドカフェ、リバービューデッキ、ミニショップとします。 第　１　条　（共用施設の使用） 共用施設の使用については、下記のとおりとします。 1）本マンションの維持管理に関する諸事項の協議、区分所有者および占有者の相互親睦および利便を図ることを目的として使用することができます。 2）政治活動、思想活動、宗教活動および公序良俗に反する行為、区分所有者および占有者に、不快の念を抱かせるような行為などのために使用することはできないものとします。 3）共用施設は、原則として営利を目的として使用することはできないものとします。 4）共用施設は、本マンションの区分所有者、占有者および近隣から申し出があった場合、原則として	

改正案	現行	改正の根拠および解説
ものには使用させることができるものとします。 5）過去の使用実績において問題のあった区分所有者等は、代表理事の判断により使用を断ることができることとします。 6）共用施設の利用において、事故・盗難等の損害が発生した場合においても、管理組合法人および管理会社は一切の責任を負わないことを了承するものとします。	公的なものには使用させることができるものとします。 5）過去の使用実績において問題のあった区分所有者および占有者は、理事長の判断により使用を断る場合があることとします。 6）共用施設の利用において、事故・盗難等の損害が発生した場合においても、理事長、管理組合および管理会社は一切の責任を負わないことを了承するものとします。	
第 2 条 （使用の取消し等） 共用施設使用者は、共用施設の使用の申込みをした後にその使用をしないことになったときは、管理組合法人に対し、速やかに申込みをした共用施設の使用を取り消す旨の申出をしなければなりません。	第 2 条 （使用の取消し等） 共用施設使用者は、共用施設の使用の申込みをした後にその使用をしないことになったときは、理事長に対し、速やかに申込みをした共用施設の使用を取り消す旨の申出をしなければなりません。	
第 3 条 （共用施設の鍵の貸与および返却） 共用施設使用者は、共用施設の使用に当たり、管理組合法人の許可を得て共用施設の鍵の貸与を受けることができるものとします。共用施設の使用を終了したときは、共用施設使用者は、直ちに管理組合法人に共用施設の鍵を返却しなければなりません。なお、共用施設の申し込み手続きについては管理員の勤務時間に行うものとし、鍵の貸与・返却については、管理事務室・防災センターにて行うものとします。	第 3 条 （共用施設の鍵の貸与および返却） 共用施設使用者は、共用施設の使用に当たり、理事長の許可を得て共用施設の鍵の貸与を受けることができるものとします。共用施設の使用を終了したときは、共用施設使用者は、直ちに理事長に共用施設の鍵を返却しなければなりません。なお、共用施設の申し込み手続きについては管理員の勤務時間に行うものとし、鍵の貸与・返却については、管理員の勤務時間は管理員、管理員の勤務時間外の場合は警備員が行うものとします。	管理員が勤務時間中であっても不在のときに、警備員が受け渡しすることもあるので、場所として規定するように訂正
第 4 条 （使用上の遵守事項） 共用施設の使用者は、管理組合法人の指示に従うとともに、次に定める事項も遵守するものとします。	第 4 条 （使用上の遵守事項） 共用施設の使用者は、理事長の指示に従うとともに、次に定める事項も遵守するものとします。 1）使用にあたっては責任者を置くこととします。	
2）使用者は、使用終了後ただちに清掃、備品等の整理整頓、火気の点検および戸締まりを行うこととします。ゴミ・廃品については放置せず、使用者が処分することとします。	2）使用者は、使用終了後ただちに清掃、備品等の整理整頓、火気の点検および戸締まりを行うこととします。ゴミ・廃品については放置せず、使用者が各自、処分することとします。 3）使用については、他の区分所有者等に迷惑を及ぼす行為をしてはなりません。	
4）他の区分所有者等および近隣住民に迷を及ぼす雑音・高音・低音を発してはなりません。 5）共用施設の使用は本マンションの区分所有者等およびその同伴者に限るものとします。また、幼児等年少者が使用する場合は保護者が同伴することとします。	4）他の区分所有者および占有者、近隣住民に迷を及ぼす雑音・高音・低音を発してはなりません。 5）共用施設の使用は本マンションの区分所有者、占有者およびその同伴者に限るものとします。また、幼児等年少者が使用する場合は保護者が同伴することとします。 6）共用施設の備品を破損、汚損しないよう注意することとします。故意・過失により破損・汚損した場合には、使用者自身の責任と負担において、修理・交換等を行うものとします。	
7）花火等を含めた火気厳禁・禁煙とし、臭気を発する行為は行わないこととします。	7）花火等火気厳禁（キッチンスタジオを除く。）・禁煙とし、臭気を発する行為は行わないこととします。 8）諸設備・配管等に注意して使用することとします。 9）物を投げ捨てないこと。また、落下の恐れのある遊具(ボール･バトミントン等)を持ち込まないこととします。	キッチンスタジオは IH であり、火を使ってはいけないので訂正
10）共用施設の什器・備品・遊具については、代表理事の許可無く持ち出すことはできません。また、利用したものについては利用前の状態（洗浄等の上）に戻しておくこととします。	10）共用施設の什器・備品・遊具については、理事長の許可無く持ち出すことはできません。また、利用したものについては元の位置に戻しておくこととします。	
第 5 条 （リバービューラウンジ・キッチンスタジオ）	第 5 条 （リバービューラウンジ・キッチンスタジオ） リバービューラウンジ･キッチンスタジオの使用に関してその優先順位を以下のとおり定めるものとします。	
1）本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で代表理事または自治会長が認めた場合 2）区分所有者等の相互親睦を目的とする会合やパーティ等で使用する場合（七五三・誕生会等）	1）本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合 2）区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合やパーティ等で使用する場合（七五三・誕生	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	会等）	
3）その他、代表理事が認めた場合	3）その他、理事長が認めた場合	
	※上記に定める優先順位による使用申し込みが無い場合には、リバービューラウンジのみを、本条第２項に定める時間に限り開放するものとします。	
	２　　　使用の手続きについては以下のとおりとします。	
	1）使用時間は午前８時３０分から午後１０時までとします。	
※時間を延長する場合は代表理事の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。なお、隅田川花火大会、荒川花火大会等の際は除くものとし、使用時間は管理組合法人が取決めを行うものとします。この花火大会等の際は前項第１号および第２号による貸切りの使用はできないものとします。	※時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。なお、隅田川花火大会、荒川花火大会等の際は除くものとし、使用時間は管理組合が取決めを行うものとします。この花火大会等の際は前項１）２）による貸切りの使用はできないものとします。	
	2）リバービューラウンジのみの使用や、リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用の場合に限り、貸切予約ができるものとします。	
3）使用は１住戸につき１か月以内に２回まで、１回あたり４時間までの使用とします。	3）使用は１住戸につき１ヶ月以内に２回まで、１回あたり４時間までの使用とします。	字句表記の訂正
３　使用料およびキャンセル料は財務会計細則に定めるとおりとします。	３　使用料およびキャンセル料は以下のとおりとします。	
①（削除　平成 26 年 5 月 31 日）	①リバービューラウンジのみの使用の場合：５００円／時間 使用の３日前からのキャンセル料：使用料の５０％ 使用当日のキャンセル料：使用料の１００％	
②（削除　平成 26 年 5 月 31 日）	②リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用の場合：１，０００円／時間 使用の３日前からのキャンセル料：使用料の５０％ 使用当日のキャンセル料：使用料の１００％	
※（削除　平成 26 年 5 月 31 日）	※使用料は管理規約第２８条第１項に定める一般会計に充当します。	
４　　　貸切りによる使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ管理組合法人に届け出るものとします。管理組合法人は、使用する日の属する月の初日の１か月前から先着申込順にリバービューラウンジ・キッチンスタジオの使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	４　　　貸切りによる使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ理事長に届け出るものとします。理事長は、使用する日の属する月の初日の１ヶ月前から先着申込順にリバービューラウンジ・キッチンスタジオの使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	
５　　　他の区分所有者等および近隣住民に迷惑を及ぼす音を発しないこととし、下階に音が伝わる行為を行わないこととします。	５　　　他の区分所有者・占有者・近隣住民に迷惑を及ぼす音を発しないこととし、下階に音が伝わる行為を行わないこととします。	
６　　キッチンスタジオについてはキッチンが設置されており、使用する際には電気を熱源とする調理用機器の取り扱いに十分注意することとします。	６　　キッチンスタジオについてはキッチンが設置されており、使用する際には火気の取り扱いに十分注意することとします。	火の出る機器は使用できないので、ホットプレート等の器具を指すように訂正
	７　　　キッチンの使用時は溢水に十分注意することとします。	
	８　　　諸設備・配管等に注意して使用することとします。	
	９　　　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします。	
第　６　条　（フィットネススタジオ）	第　６　条　（フィットネススタジオ）	
	フィットネススタジオの使用に関してその優先順位を以下のとおり定めます。	
1）官公署が区分所有者等に公共の目的に関する説明を行う場合	1）官公署が区分所有者および占有者に公共の目的に関する説明を行う場合	
2）区分所有者等の相互親睦を目的とする会合やカルチャールーム、フィットネスルームとして使用する場合（例：エアロビクス・ジャズダンス・ヨガなどの教室）	2）区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合やカルチャールーム、フィットネスルームとして使用する場合（例：エアロビクス・ジャズダンス・ヨガなどの教室）	

改正案	現行	改正の根拠および解説
3）その他、代表理事が認めた場合	3）その他、理事長が認めた場合	
※上記に定める優先順位による使用申込みが無い場合には、区分所有者等が、フィットネススタジオ内の機器を用いての運動・休憩等を行うことができるものとします。なお、その際に届け出は必要ないものとします。	※上記に定める優先順位による使用申込みが無い場合には、区分所有者および占有者が、フィットネススタジオ内の機器を用いての運動・休憩等を行うことができるものとします。なお、その際に届け出は必要ないものとします。	
	２　　使用時間は午前８時３０分から午後１０時までとします。	
※時間を延長する場合は代表理事の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。	※時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。	
３　　使用料は以下のとおりとします。	３　　使用料は以下のとおりとします。	
①第１項第２号による貸切りの場合：財務会計細則に定めたとおり。	①第１項２）による貸切りの場合：５００円／時間	
②①以外：無料	②①以外：無料	
※（削除　平成 26 年 5 月 31 日）	※使用料は本規約第２８条第１項に定める一般会計に充当します。	
４　　第１項第２号による貸切りの使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ管理組合法人に届け出ることとします。管理組合法人は、使用する日の属する月の初日の１か月前から先着申込順にフィットネススタジオの使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	４　　第１項２）による貸切りの使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ理事長に届け出ることとします。理事長は、使用する日の属する月の初日の１ヶ月前から先着申込順にフィットネススタジオの使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	
	５　　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします。	
第 7 条　（キッズスタジアム兼集会室）	第 7 条　（キッズスタジアム兼集会室）	
	キッズスタジアム兼集会室の使用に関してその優先順位を以下のとおり定めます。	
1）本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で代表理事または自治会長が認めた場合	1）本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合	
	2）近隣の管理組合等が維持管理に関する諸事項の協議を行う場合	
3）官公署が区分所有者等に公共の目的に関する説明を行う場合	3）官公署が区分所有者および占有者に公共の目的に関する説明を行う場合	
4）区分所有者等の相互親睦を目的とする会合、区分所有者等の個人的な会合（例：七五三、誕生会、囲碁、将棋、懇談会および音楽、学習等）	4）区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合、区分所有者および区分所有者の個人的な会合（例：七五三、誕生会、囲碁、将棋、懇談会および音楽、学習等）	
5）その他、代表理事が認めた場合	5）その他、理事長が認めた場合	
※上記に定める優先順位による使用申込みがない場合には、キッズスタジアム（幼児等の遊び場）として使用できるものとします。ただし、遊び場に机、椅子等を持ち込むことはできません。なお、キッズスタジアムとして使用する際には、所定の使用届の提出は必要ないものとします。	※上記に定める優先順位による使用申込みがない場合には、キッズスタジアム（幼児等年少者の遊び場）として使用できるものとします。なお、キッズスタジアムとして使用する際には、所定の使用届の提出は必要ないものとします。	年少者は 18 歳未満を指す用語であり趣旨にそぐわないので削除 ただし書きで、机、椅子等を持ち込めないことを追記
２　　使用時間は午前８時３０分から午後１０時までとし、前項第１号、第３号および第５号による場合を除き、３時間を上限とします。	２　　使用時間は午前８時３０分から午後１０時までとし、前項１）３）５）による場合を除き、３時間を上限とします。	
※時間を延長する場合は代表理事の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。	※時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。	
３　　使用料は以下のとおりとします。	３　　使用料は以下のとおりとします。	
①第１項第２号または第４号による貸切りの場合：財務会計細則に定めたとおり。	①第１項２）４）による貸切りの場合：５００円／時間	
②①以外：無料	②①以外：無料	
※（削除　平成 26 年 5 月 31 日）	※使用料は本規約第２８条第１項に定める一般会計に充当します。	
４　　使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ代表理事	４　　使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ理事長に	

改正案	現行	改正の根拠および解説
に届け出ることとします。管理組合法人は、使用する日の属する月の初日の１か月前から先着申込順にキッズスタジアム兼集会室の使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	届け出ることとします。理事長は、使用する日の属する月の初日の１ヶ月前から先着申込順にキッズスタジアム兼集会室の使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	
	５　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします。	
第８条　（ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム））	第８条　（ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム））	
	ゲストスイート（洋室ゲストルーム）（以下「ゲストスイート」といいます。）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）（以下「ジャパニーズスイート」といいます。）の使用に関して、その優先順位を以下のとおり定めます。	
１）ジャパニーズスイートにおいて本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で代表理事または自治会長が認めた場合	１）ジャパニーズスイートにおいて本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合	
２）宿泊施設として使用する場合	２）宿泊施設として使用する場合	
３）ジャパニーズスイートにおいて区分所有者等の相互親睦を目的とする会合、区分所有者等の個人的な会合（例：茶道、華道等）	３）ジャパニーズスイートにおいて区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合、区分所有者および区分所有者の個人的な会合（例：茶道、華道等）	
４）その他代表理事が認めた場合	４）その他理事長が認めた場合	
	２　ゲストスイート・ジャパニーズスイートの使用に関してその使用資格を以下のとおり定めます。	
１）区分所有者等とその来訪者	１）区分所有者および占有者とその来訪者	
	２）未成年者のみでの使用はできないこと。	
	３）宿泊の場合、１日に使用できる人数は、ゲストスイートについては２人、ジャパニーズスイートについては４名（それぞれ保護者が同伴する幼児等年少者を除く）を上限とすること。	
	３　使用時間は次のとおりとします。	
	１）宿泊：原則午後３時から翌午前１１時までとします。	
２）本条第１項第１号または第３号の使用目的によるジャパニーズスイートの時間利用：	２）本条第１項１）３）の使用目的によるジャパニーズスイートの時間利用：	
	午前８時から午後１０時までとします。	
※時間を延長する場合は代表理事の許可を得るものとします。ただし、ジャパニーズスイートの時間利用の場合、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。なお、連泊の場合は２泊を上限（年末年始を除きます）とします。	※時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、ジャパニーズスイートの時間利用の場合、午前０時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。なお、連泊の場合は２泊を上限とします。	
４　使用料およびキャンセル料は以下のとおりとします。	４　使用料およびキャンセル料は以下のとおりとします。	
１）宿泊：財務会計細則に定めたとおり。	１）宿泊：１泊２，０００円／室＋２，０００円／１名毎（保護者が同伴する幼児等年少者を除く）	
	宿泊の３日前からのキャンセル料：利用料金の５０％	
	宿泊当日のキャンセル料：利用料金の１００％	
２）時間利用：財務会計細則に定めたとおり。	２）時間利用：５００円／時間	
３）第１項第２号または第４号による場合は無料	３）第１項２）４）による場合は無料	
※（削除　平成26年5月31日）	※使用料は本規約第２８条第１項に定める一般会計に充当します。	
５　使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ代表理事に届け出ることとします。管理組合法人は、使用する日の属する月の初日の１か月前から先着申込順にゲストスイート・ジャパニーズスイートの使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	５　使用希望者は使用希望日・使用時間等を所定の届出用紙（様式１８）にてあらかじめ理事長に届け出ることとします。理事長は、使用する日の属する月の初日の１ヶ月前から先着申込順にゲストスイート・ジャパニーズスイートの使用を許可します。ただし、使用許可後といえども第１項に定める優先順位により使用順位を変更することができるものとします。	
６　ゲストスイート・ジャパニーズスイートの使用については、以下の事項を遵守することとします。	６　ゲストスイート・ジャパニーズスイートの使用については、以下の事項を遵守することとします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
1）什器・備品は、代表理事の許可なく持ち出すことはできないこととします。	1）什器・備品は、理事長の許可なく持ち出すことはできないこととします。 2）タオル・洗面用具等の備品は備え付けられていないため、使用者は各自用意することとします。 3）ゲストスイート・ジャパニーズスイートには、バスルーム等が設置されており、バスルームを使用する場合の火気の取扱い、溢水には、十分注意することとします。また、各自で持ち込んだ器具・食器・タオル等はバスルーム内に放置せず、必ず持ち帰ることとします。	
4）ゲストスイート・ジャパニーズスイートに残された物品等については代表理事の判断により処分する場合があることをあらかじめ承認することとします。	4）ゲストスイート・ジャパニーズスイートに残された物品等については理事長の判断により処分する場合があることをあらかじめ承認することとします。 5）ゲストスイート・ジャパニーズスイートにて使用するシーツ等は各自で取り付けまたは取り外し、使用済みのシーツ等はゲストルーム内に置いておくこととします。 7　　　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします。	
第 ９ 条　（パークサイドカフェ） パークサイドカフェの使用に関しては、区分所有者等およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとし、ミニショップでの購入商品や、自動販売機で購入した商品、各自持ち込んだ飲食物の飲食を認めるものとします。なお、飲食物等の処分については、各自、責任を持って片付けることとします。 ２　　　常時開放としますが、清掃・点検等の実施により、使用できない場合があることおよび本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で代表理事または自治会長が認めた場合は貸切使用を行う場合があることをあらかじめ了承することとします。	第 ９ 条　（パークサイドカフェ） パークサイドカフェの使用に関しては、区分所有者、占有者およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとし、ミニショップでの購入商品や、自動販売機で購入した商品、各自持ち込んだ飲食物の飲食を認めるものとします。なお、飲食物等の処分については、各自、責任を持って片付けることとします。 ２　　　常時開放としますが、清掃・点検等の実施により、使用できない場合があることおよび本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合は貸切使用を行う場合があることをあらかじめ了承することとします。 ３　　　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします。	
第１０条　（リバービューデッキ） リバービューデッキの使用に関しては、区分所有者等およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとします。 ２　　　使用時間は、原則として午前８時３０分から午後１０時００分までとし、時間を延長する場合代表理事の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用は一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。	第１０条　（リバービューデッキ） リバービューデッキの使用に関しては、区分所有者、占有者およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとします。 ２　　　使用時間は、原則として午前８時３０分から午後１０時００分までとし、時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、午前０時以降の利用は一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。 ３　リバービューデッキ下階は住戸となっているため、走り回るなど、下階に騒音や振動が伝わる行為は禁止とします。また、住戸に囲まれているため、夜間などは特に、話し声など騒音に配慮するものとします。 ４　　　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします。	
	第１１条　（この項削除：平成 24 年 2 月 12 日）	
第１２条　（ミニショップ） ミニショップは、管理組合法人がその指定する第三者（以下「運営者」といいます。）と別途契約を締結することにより、原則としてミニショップ（日用品、缶・ペットボトル飲料、おにぎり・サンドイッチ・菓子類等の食品の販売）の運営等、区分所有者等の利便性に供する目的で使用することができるものとし、風俗営業、本マンションの環境を著しく損なう営業行為、その他公序良俗に反する目的のために使用してはならないものとします。	第１２条　（ミニショップ） ミニショップは、管理組合がその指定する第三者（以下「運営者」といいます。）と別途契約を締結することにより、原則としてミニショップ（日用品、缶・ペットボトル飲料、おにぎり・サンドイッチ・菓子類等の食品の販売）の運営等、区分所有者・占有者の利便性に供する目的で使用することができるものとし、風俗営業、本マンションの環境を著しく損なう営業行為、その他公序良俗に反する目的のために使用してはならないものとします。	
２　　　管理組合法人は本サービス提供のため、運営者と契約を締結し運営を委託します。契約における運営時間・サービス項目は以下のとおりです。	２　　　管理組合は本サービス提供のため、運営者として株式会社ファミリーマートと契約を締結し運営を委託します。株式会社ファミリーマートとの契約における運営時間・サービス項目は以下のとお	企業名は個別契約に該当するので削除

<table>
<tr><th>改正案</th><th>現行</th><th>改正の根拠および解説</th></tr>
<tr><td>

3. 主なサービス項目は以下のとおりです。
＊汎用（食品）機、飲料機等をマンション内に設置し、食物などの日販品を含む食品の販売、缶・ペットボトル飲料を販売
3　前項の運営者との委託契約において以下の事項を了承するものとします。
1）運営者がミニショップおよびバックヤードスペースを無償にて使用し、第２項のサービス提供を行うこと。
2）（削除）

3）自販機については運営者が無償貸与するが、電気・水道等の公共料金および通常の使用によりかかる費用は管理組合法人の負担とする。
4）運営者の委託業務に伴う仕入れ、販売、広告、その他の取引上の責任による第三者に対する責任については、別途契約書にて定めるものとします。

第　１３　条　（細則の改廃等）
1）本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。
2）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

（平成 26 年 5 月 31 日改正）</td><td>りです。
1.運営時間　0:00-24:00 (24 時間営業：一部生鮮品を除く）
2.休日　　　なし（年中無休営業）
3.主なサービス項目は以下のとおりです。
＊汎用（食品）機１台以上、飲料機４台以上、カフェラテ機１台以上をマンション内に設置する。おにぎり・サンドイッチなどの日販品を含む食品の販売、缶・ペットボトル飲料の販売
3　前項の株式会社ファミリーマートとの委託契約において以下の事項を了承するものとします。
1）株式会社ファミリーマートがミニショップおよびバックヤードスペースを無償にて使用し、第２項のサービス提供を行うこと。
2）契約期間は契約の開始日から６年間とすること。その後の契約更新等の諸手続きは管理組合にて行うこと。
3）自販機については運営者が無償貸与するが、電気・水道等の公共料金および通常の使用によりかかる費用は管理組合の負担とする。
4）株式会社ファミリーマートの、委託業務に伴う仕入れ、販売、広告、その他の取引上の責任による第三者に対する責任については、別途契約書にて定めるものとします。
4　その他、利用に際しては本細則の第１条から第４条を遵守するものとします

（新設）

改正付則
（新設）
以　　上</td><td>具体的な設置台数については削除</td></tr>
<tr><td>ニシア千住曙町
防犯カメラシステム運用細則
この細則はイニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下「管理規約」といいます）第１９条（使用細則）の規定に基づき防犯カメラシステム運用細則（以下「本細則」といいます）を次のとおり定めるものとします。</td><td>イニシア千住曙町
防犯カメラシステム運用細則
本規約第１９条による「イニシア千住曙町」防犯カメラシステム運用細則は次のとおりに定めるものとします。

第　1　条　（目的）
本細則は、本マンションにおいて、いたずらまたは事件および事故等の抑止のために設置した防犯カメラを、個人のプライバシーを尊重しつつ、防犯カメラシステム（以下「システム」といいます）を適正に運用することを目的とします。

第　2　条　（カメラ等の設置場所）
防犯カメラ等をエレベーターかご内等に設置します。

第　3　条　（モニターテレビ）
モニターテレビは、管理員・警備員によるシステム作動確認のために使用し、管理員・警備員による常</td><td></td></tr>
</table>

改正案	現行	改正の根拠および解説
	時の監視は行ないません。	
第 4 条 (録画画像等の再生) システムにより録画された画像等は、防犯カメラ設置場所においていたずらまたは事件および事故が発生した場合等において、管理組合法人理事会(以下「理事会」といいます)またはイニシア千住曙町自治会役員(以下「自治会」といいます)が必要と認めた場合に限り、理事または自治会役員を含む複数人の立会いのもと再生することができるものとします。なお、録画画像等の再生および必要資料の作成等を、第三者に委託することができるものとします。	第 4 条 (録画画像等の再生) システムにより録画された画像等は、防犯カメラ設置場所においていたずらまたは事件および事故が発生した場合等において、管理組合理事会(以下「理事会」といいます)またはイニシア千住曙町自治会役員(以下「自治会」といいます)が必要と認めた場合に限り、理事または自治会役員(監事を除く)を含む複数人の立会いのもと再生することができるものとします。なお、録画画像等の再生および必要資料の作成等を、第三者に委託することができるものとします。	自治会規約の変更に合わせて訂正
第 5 条 (記録の提出) いたずらまたは事件および事故が発生し、警察署等から録画された録画媒体等または写真等の提出を求められた場合は、代表理事の許可により協力するものとします。	第 5 条 (記録の提出) いたずらまたは事件および事故が発生し、警察署等から録画された録画媒体等または写真等の提出を求められた場合は、管理者の許可により協力するものとします。	
	第 6 条 (秘密の保持義務) システムの運用および保守について理事会の役員、自治会の役員、管理員・警備員等は、システムの運用等に関して知り得た情報を他に漏らしてはなりません。その職を退いた後といえども同様とします。	
1)本細則の改廃は、管理規約第50条に準じます。	第 7 条 (細則の改廃等) 1)本細則の改廃は、本規約第50条に準じます。 2)本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。	
(平成26年5月31日改正)	改正付則 (平成25年5月18日改正) (新設)	
イニシア千住曙町 **ペット飼育細則**	**イニシア千住曙町** **ペット飼育細則**	
(総 則) この細則(以下「本細則」といいます)はイニシア千住曙町管理組合法人管理規約(以下「管理規約」といいます)第19条(使用細則)の規定に基づき、本マンションにおける動物の飼育に関し、区分所有者等が遵守すべき事項を定めるものとします。	(総 則) この細則(以下「本細則」といいます)はイニシア千住曙町管理規約(以下「規約」といいます)第19条(使用細則)の規定に基づき、本マンションにおける動物の飼育に関し、区分所有者および占有者が遵守すべき事項を定めるものとします。	
第 1 条 (定義)	第 1 条 (定義) 本細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによります。	
1)(削除 平成26年5月31日)	1)占有者 規約第2条(定義)第3号に規定する占有者をいいます。	重複定義は不要のため削除
2)(削除 平成26年5月31日)	2)専有部分 規約第2条(定義)第4号に規定する専有部分をいいます。	重複定義は不要のため削除
3)(削除 平成26年5月31日)	3)敷地 規約第2条(定義)第6号に規定する建物の敷地をいいます。	重複定義は不要のため削除
4)(削除 平成26年5月31日)	4)共用部分等 規約第2条(定義)第7号に規定する共用部分および付属施設をいいます。	重複定義は不要のため削除

改正案	現行	改正の根拠および解説
	５）バルコニー等　　　　規約第１４条（バルコニー等の専用使用権）第１項において規定する別表第４（敷地および共用部分等における専用使用部分等）に掲げるうち、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、アルコーブ、専用庭およびテラスをいいます。	
６）（削除　平成26年5月31日）	６）理事長　　　規約第４１条に規定する理事長をいいます。	重複定義は不要のため削除
	７）身体障害者補助犬　　身体障害者補助犬法第２条に規定する盲導犬・介助犬・聴導犬をいいます。 第　２　条　（本細則の効力および遵守義務） 本細則は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対してもその効力を有するものとします。また、占有者は、区分所有者が本細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対して本細則に定める事項を遵守させなければなりません。 第　３　条　（飼育できる動物） 本マンションで飼育できる動物は、社会通念上一般家庭において専ら愛玩の目的で飼育されると認められる動物であり、身体障害者補助犬を除き、原則として以下の基準とします。 １）飼育できる動物の種類は、成長時の体長６０cm程度（肩の端または胸骨の端より後駆の挫骨の端までの長さ、下図参照）までの犬・猫・小動物（フェレット・うさぎ・ハムスター・リス等）および観賞用魚類・小鳥等、ごく一般的な室内飼育に適するものとします。なお、人に危害を加える恐れのある爬虫類、猛禽類・猿の飼育は禁止とします。 ２）飼育できる動物の数は、犬・猫は合計２匹まで、その他の小動物等はかごもしくは水槽内で一般的に飼育できる数を限度とします。 ６０cm程度	
第　４　条　（ペットクラブ）	第　４　条　（ペットクラブ） 動物の飼育をする者（以下「飼育者」といいます）はペットクラブを設置し、これに加入しなければなりません。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物や観賞用魚類・小鳥のみの飼育者および身体障害者補助犬の飼育者は、この限りではありません。 ２　　　ペットクラブ加入者は、飼育者同士の親睦と飼育マナーの向上を図り、他の居住者との動物飼育に関するトラブルを未然に防ぎ、万一トラブルが発生した場合は誠意をもってトラブルの解決に当たらなければなりません。	
３　　　ペットクラブは、ペットクラブの運営の為に、別途代表者およびペットクラブ会則を定めることができるものとします。なお、代表者およびペットクラブ会則が決定した場合は管理組合法人へ報告することとします。	３　　　ペットクラブは、ペットクラブの運営の為に、別途代表者およびペットクラブ会則を定めることができるものとします。なお、代表者およびペットクラブ会則が決定した場合は管理組合へ報告することとします。 ４　　　ペットクラブの代表者が決定するまでは、理事会がペットクラブに代わり本細則で定める手続き（第１０条 写真の提出、 第１１条 健康診断等）に関する業務等を行うものとします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	第５条　（ペットクラブ会員の資格） ペットクラブ会員の資格は、動物（かごや水槽内で飼育する小動物・観賞用魚類・小鳥・身体障害者補助犬を除きます）の飼育を始めるときに取得し、動物を飼育しなくなったとき、または、ペットクラブから除名されたときに喪失します。	
第６条　（飼育開始等の届出） 動物の飼育を開始しようとする者および動物の死亡等により動物を飼育しなくなった者は、ペットクラブを経由して「ペット・身体障害者補助犬飼育申請書；誓約書」（様式８－①）、「ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届」（様式８－②）を管理組合法人に提出しなければなりません。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物・観賞用魚類・小鳥はこの限りではありません。	第６条　（飼育開始等の届出） 動物の飼育を開始しようとする者および動物の死亡等により動物を飼育しなくなった者は、ペットクラブを経由して「ペット・身体障害者補助犬飼育申請書；誓約書」（様式８－①）、「ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届」（様式８－②）を理事長に提出しなければなりません。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物・観賞用魚類・小鳥はこの限りではありません。 ２　出生等で追加して動物を飼育する場合も前項の手続きを行うこととします。	
	第７条　（申請書の添付書類） 申請書には、最新の飼育動物の写真を添付しなければなりません。 ２　犬の飼育を申請する場合は、保健所の鑑札の写し・法定注射済票の写しを添付しなければなりません。 ３　身体障害者補助犬の飼育を申請する場合は、身体障害者補助犬法に定める指定機関の認定を確認できる書面を添付しなければなりません。	
	第８条　（禁止動物） 次の各号に掲げる事項の一に該当する動物は飼育してはなりません。 １）第３条で定められた以外の動物 ２）人の身体やその財産に危害を加えたことのある動物 ３）習性上人や他の動物およびその財産に危害を加えることが予想される動物 ４）人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物 ５）毒を有する動物 ６）他の居住者に不快感を催させる動物	
第９条　（飼育の明示） 飼育者は、別に管理組合法人が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければなりません。	第９条　（飼育の明示） 飼育者は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければなりません。	
	第１０条　（写真の提出） 飼育者は、年１回、定期的に最新の飼育動物の写真をペットクラブに提出しなければなりません。	
	第１１条　（健康診断等） 飼育者は必要に応じ、動物に獣医師による健康診断を受けさせるものとします。 ２　飼育動物が犬の場合、飼育者は、毎年、「狂犬病予防法」（昭和２５年法律第２４７号）第４条で定められた登録および第５条で定められた予防注射を行わなければなりません。 ３　飼育者は、前項の予防注射および登録についてペットクラブに文書で報告しなければなりません。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	４　　　飼育者は、人または他の動物に伝染する恐れのある伝染病にかからないよう、伝染病疾病の予防ワクチンの接種等の適切な措置を講じるものとします。万一発病した場合は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等の適切な措置をとらなければなりません。	
第１２条　（代表理事への報告義務） 代表理事が飼育動物に関して報告を求めたとき、飼育者およびペットクラブは、遅滞なく必要資料を添付のうえ報告しなければなりません。	第１２条　（理事長への報告義務） 理事長が飼育動物に関して報告を求めたとき、飼育者およびペットクラブは、遅滞なく必要資料を添付のうえ報告しなければなりません。	
第１３条　（遵守義務） 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないよう、飼育動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければなりません。なお、区分所有者等は、動物連れの来訪者に対し、本条に定める事項を遵守させなければなりません。	第１３条　（遵守義務） 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないよう、飼育動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければなりません。なお、区分所有者および占有者は、動物連れの来訪者に対し、本条に定める事項を遵守させなければなりません。	
	１）飼育は、専有部分内でのみ行うこととします。 ２）敷地、共用部分等およびバルコニー等で遊ばせたり、散歩させたり、長時間留まらせてはなりません。ただし、ペット用足洗い場での一時的な場合は、その限りではないものとします。なお、身体障害者補助犬はこの限りではありません。 ３）バルコニー等の専用使用部分で給餌、排泄、ブラッシング、抜け毛の処理、ケージ等の清掃等をしてはなりません。 ４）住戸内で排泄、ブラッシング、抜け毛の処理、ケージ類の清掃等を行う場合は、必ず窓を閉める等して、隣戸などへの毛や羽等の飛散、臭いの発生の防止に努めることとします。 ５）排泄物、抜け毛等を排水口に流してはなりません。 ６）動物と共にエレベーターに同乗する場合には、必ず引き綱（リード）でつないだ上で飼育動物を抱きかかえるか、ケージ類に入れ、先に乗っている利用者がいる場合は、同意を得てから乗ることとします。なお、身体障害者補助犬はこの限りではありません。 ７）公開空地を除いた敷地および共用部分等の移動の場合には、必ず引き綱（リード）でつないだ上で動物を抱きかかえるか、ケージ類に入れることとします。なお、身体障害者補助犬はこの限りではありません。 ８）飼育者は、散歩等で飼育動物と共に外部から本マンション内へ立ち入る際は、タオル等で拭くまたはペット用足洗い場等を利用するなどして足等を清潔に保ち、できるだけ汚れた状態で本マンション内に立入らないよう努めることとします。なお、身体障害者補助犬はこの限りではありません。 ９）飼育動物が共用部分等を汚損・破損した場合は、飼育者は飼育者の費用と負担にて速やかに清掃などの適切な処置を行うこととします。 10）万一、共用部分等で排泄した場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに、衛生的な後始末を行うこととします。 11）飼育者は、飼育動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等で隣戸に迷惑をかけないよう注意することとします。 12）飼育者は、飼育動物にマンション内での動物と人との共生に対応できるしつけを行うよう努めることとします。 13）本マンション内で動物を繁殖させて販売する等、営利を目的として飼育してはなりません。 14）地震・火災等の非常時には、飼育動物を保護するとともに、飼育動物が他の居住者等に危害を及ぼさないよう留意することとします。	
15）届出のない動物を一時的にも代表理事の許可なく預かることはできません。	15）届出のない動物を一時的にも理事長の許可なく預かることはできません。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
16）動物の保護、管理に関する法律、条例、狂犬病予防法等に定められた飼い主の義務を遵守することとします。	（新設）	規約より移動
	第１４条　（飼育動物の虐待防止） 飼育者は、「動物の愛護及び管理に関する法律」（昭和４８年法律第１０５号）および「家庭動物等の飼養及び保管に関する基準」（平成１４年環境省告示第３７号）に基づき、適正に飼育するものとし、飼育動物を虐待してはなりません。	
	第１５条　（飼育による損害賠償責任） 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合、理由のいかんを問わず、飼育者が責任を負わなければなりません。	
第１６条　（代表理事の勧告および指示等） 飼育者が本細則に違反した場合、代表理事はその是正等のため、動物の去勢・不妊手術、専門機関によるしつけ等の必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができるものとします。なお、それに係る必要な費用については飼育者が負担しなければなりません。	第１６条　（理事長の勧告および指示等） 飼育者が本細則に違反した場合、理事長はその是正等のため、動物の去勢・不妊手術、専門機関によるしつけ等の必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができるものとします。なお、それに係る必要な費用については飼育者が負担しなければなりません。	
第１７条　（飼育の禁止） 飼育者が、前条の勧告および指示等に従わない場合、代表理事はその動物の飼育を禁止することができます。	第１７条　（飼育の禁止） 飼育者が、前条の勧告および指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができます。 ２　動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」といいます）は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければなりません。 ３　飼育禁止者および飼育禁止者と同居の者は、再度動物を飼育してはなりません。 ４　飼育禁止者は、ペットクラブから除名処分とします。	
	第１８条　（動物が死亡した場合の処理） 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければなりません。	
第１９条　（ペット用足洗い場）	第１９条　（ペット用足洗い場） ペット用足洗い場の使用については、以下のとおりとします。 １）ペット用足洗い場は、飼育者が飼育動物の衛生管理維持等のために使用するものとし、他の目的には利用してはなりません。 ２）使用する場合および使用しなくなった場合は、「ペット用足洗い場使用届」（様式８－③）にてペット用足洗い場の使用の有無を届けることとします。	
３）使用者は、使用開始の際、専用の鍵を管理組合法人から受取り、使用しなくなった場合は、管理組合法人に返却することとします。なお、専用の鍵を紛失した場合には、使用者がその費用を負担することとします。	３）使用者は、使用開始の際、専用の鍵を管理組合から受取り、使用しなくなった場合は、管理組合に返却することとします。なお、専用の鍵を紛失した場合には、紛失者がその費用を負担することとします。	
	４）利用の際には、毛や羽等の飛散には充分注意し、利用者が各自責任をもって後片付けを行うこととします。	
５）ペット用足洗い場の使用料は財務会計細則に定めるとおりとし、支払方法は次のとおりとします。 ①　（削除　平成26年5月31日） ②使用料は１年間分（会計期間と同一とします）を一括して管理費等とともに別途管理組合法人へ支払うこととします。	５）ペット用足洗い場の使用料と支払方法 ①使用料（専用の鍵１本につき）　１００円（月額）　１，２００円（年額） ②使用料は１年間分（会計期間と同一とします）を一括して管理費等とともに別途管理組合へ支払うこととします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
③期間途中の登録については、当月からの月割計算とします。（日割計算は行いません） ④期間途中の登録抹消については、払い戻しは行いません。また、収納方法は預金口座からの自動振替によるものとします。 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければなりません。ただし、本細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができません。 （平成26年5月31日改正）	③期間途中の登録については、当月からの月割計算とします。（日割計算は行いません） ④期間途中の登録抹消については、払い戻しは行いません。また、収納方法は預金口座からの自動振替によるものとします。 第２０条　（細則の改廃） 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければなりません。ただし、本細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができません。 改正付則 （新設）	
ペットクラブ会則（参考資料） 第１条　（名称及び所在地） この会の名称をイニシア千住曙町ペットクラブ（以下ペットクラブという）とし、イニシア千住曙町内に会員組織を置く。 第２条　（目的） ペットクラブ会則（以下、本会則）は、イニシア千住曙町で動物を飼育する者の親睦と飼育マナーの向上を図ることによって、他の居住者との間で動物飼育に関するトラブルを未然に防ぐことを目的とします。 なお、トラブルが発生した場合はイニシア千住曙町管理規約、ペット飼育細則および本会則にのっとり、誠意をもってトラブルの解決を図ることとします。 第３条　（加入義務） 動物を飼育している者はペットクラブに加入しなければなりません。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物や観賞用魚類・小鳥のみの飼育者および盲導犬や聴導犬等の身体障害者補助犬の飼育者は、この限りではありません。 なお、加入義務のない居住者であっても、入会を希望すればペットクラブ準会員（以下「準会員」といいます）として加入することができます。 第４条　（会則等の遵守義務） ペットクラブに加入したペットクラブ会員（以下「会員」といいます）は、イニシア千住曙町管理規約、ペット飼育細則および本会則を遵守しなければなりません。 第５条　（役員） ペットクラブに次の役員を置くものとします。 一　会長　１名 二　副会長　１名以上 三　会計　１名以上 四　運営委員　若干名 ２　役員は加入義務のあるペットクラブ会員のうちから、自薦および推薦により選任します。準会員からは選任できないものとします。 ３　会長、副会長、会計は役員の互選により選任します。 第６条　（役員の任期） 役員の任期は１年とします。ただし、再任を妨げないものとします。 ２　任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行うものとします。 ３　後任の役員の任期は、前任者の残任期間とします。 ４　役員が動物の飼育を中止したとき、またはイニシア千住曙町の居住者でなくなったときは、その役員はその地位を失うものとします。 第７条　（役員の誠実義務） 役員は、誠実にその職務を遂行しなければなりません。		**ペットクラブ会則は、ペットクラブが独自に制定しているものです。 議案の一部ではありませんが、参考資料として提示しています。**

改正案	現行	改正の根拠および解説
第 ８ 条　（役員会） 役員会は会長、副会長、会計および運営委員をもって構成するものとします。 ２　役員会の議長は、会長が務めるものとします。 第 ９ 条　（役員会の招集） 役員会は、会長が招集するものとします。 ２　役員が２分の１以上の役員の同意を得て役員会の招集を請求した場合には、会長は速やかに役員会を招集しなければならないものとします。 第１０条　（役員会の会議および議事） 役員会の会議は、役員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員の過半数で決するものとします。ここで、必要に応じて電子メール、電子会議室等の電子的手段によって議案の提示、会議および議事を決することができるものとします。 第１１条　（役員会の職務） 役員会は、イニシア千住曙町管理規約およびペット飼育細則に基づき、次の職務を行います。 １）動物の飼育開始および終了の届出書をイニシア千住曙町管理組合理事長（以下、理事長）に取り次ぐこと。 ２）ペットの最新の写真を年１回、定期的に収集し、保管すること。 ３）動物の健康診断、犬の場合は予防接種および登録の結果を受理し、保管すること。 ４）会員相互の親睦・友好を深め、動物の正しい飼い方に関する知識、情報交換を広めること。 ５）躾、マナー、病気、ケガ、死亡、繁殖制限など必要な場合、助言、指導、支援を実施すること。 ６）理事長からの資料請求に対し、遅滞なく応ずること。 ７）住民からペットに関する苦情がペットクラブに提出された場合、速やかに役員会を開き、必要に応じて当事者に警告等を行い、苦情の解決にあたるとともに、苦情に対する対応、解決についての結果を速やかに理事長に報告すること。 ８）理事長から飼育を禁止された者をペットクラブから除名すること。 ９）その他、本会則の目的を達成するために必要とされる事項を検討・実施すること。 第１２条　（会長） 会長は、ペットクラブを代表し、その職務を統括するものとします。 第１３条　（副会長） 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときや不在時にはその職務を代理し、会長が欠けたときは、その職務を行うものとします。 第１４条　（会計） 会計は、ペットクラブ活動に伴う経費の記録を行い、ペットクラブ役員会の請求に応じて速やかに報告を行うものとします。 第１５条　（運営委員） 運営委員は、役員会を構成し、役員会の定めるところに従い、ペットクラブの職務を行うものとします。 第１６条　（ペットクラブ総会） ペットクラブの総会は、全会員で組織します。 ２　ペットクラブ総会は、会長が必要と認めたときに開催するものとします。 ３　役員が必要と認める場合には、役員会の決議を経て、いつでもペットクラブ総会を開催することができるものとします。 ４　ペットクラブ総会の議長は、会長が務めるものとします。 第１７条　（議決権） 各会員の議決権は、加入義務のある１住戸１議決権とします。準会員のみの住戸には議決権は与えないものとします。 ２　会員は、書面または代理人によって議決権を行使することができるものとします。 ３　会員が、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その会員と同居する者、他の会員もしくはその会員と同居する者でなければなりません。 第１８条　（ペットクラブ総会の会議および議事）		

改正案	現行	改正の根拠および解説
ペットクラブ総会の会議は、前条第１項に定める議決権総数の半数以上の会員が出席しなければなりません。 ２　ペットクラブ総会の議事は出席会員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによります。 ３　前項の場合において、書面または代理人によって議決権を行使する者は、出席会員とみなします。 第１９条　（ペットクラブ総会の結果報告） ペットクラブ総会が終了したときは、会長は遅滞なく理事長にその結果を報告しなければなりません。 第２０条　（会則外事項） 本会則に定めのない事項については、ペットクラブ総会の決議するところによるものとします。 第２１条　（会則の改廃） 本会則の変更または廃止は、ペットクラブ総会の決議を経なければなりません。 付　則 （会則の発効） この会則は、平成２４年１月１日から効力を発します。 （会則の証明） この規約の記載内容について事実と相違ないことを証明します。 〒120-0023　東京都足立区千住曙町 40-1 イニシア千住曙町管理組合　理事長 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　印 イニシア千住曙町ペットクラブ　代表 ＿＿　＿＿＿＿＿　印 以　上		
マンション管理組合法人情報共有システム「コラボ」運営細則	マンション管理組合情報共有システム「コラボ」運営細則	
	（趣旨） 第 1 条　この細則は、当マンションの情報共有システム「コラボ」（以下「コラボ」という。）の使用に関し必要な事項を定めるものとする。	
第２条　「コラボ」の主たる利用対象者は区分所有者である。	（利用対象） 第２条　「コラボ」の利用対象者は区分所有者である。	占有者も利用するので訂正
第３条　区分所有者以外に、管理会社社員および管理員や占有者にも利用対象を広げることが出来る。また、当マンションの担当を外れた管理会社社員および管理員、当マンションの賃借契約を解除した占有者は利用対象外とし、ユーザーの利用停止またはユーザー削除手続きを行うこととする。	第 3 条　区分所有者以外に、管理会社社員及び管理人や賃貸住居人にも利用対象を広げることが出来る。また、当マンションの担当を外れた管理会社社員及び管理人、当マンションの賃借契約を解除した賃貸住居人は利用対象外とし、ユーザーの利用停止またはユーザー削除手続きを行うこととする。	用語を規約に合わせる
（運営細則の効力および遵守義務）	（運営細則の効力及び遵守義務） 第 4 条　この細則は、全利用対象者に対してその効力を有する。占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。	
第５条　「コラボ」の管理責任者は当マンション管理組合法人理事長とする。	（管理責任者） 第 5 条　「コラボ」の管理責任者は当マンション管理組合理事長とする。ただし、管理組合理事ある	管理責任者は、管理組合

改正案	現行	改正の根拠および解説
	いは自治会役員が実質管理を委託される場合がある。	法人側にあるので訂正
	（利用の申込み・利用停止）	
	第 6 条　「コラボ」は、利用対象者に配布される「ユーザー登録画面」（ＷＥＢページ）から利用申込をする。	
	第 7 条　ユーザーが利用対象者から外れた時点で、ユーザーの利用停止またはユーザー削除手続きを行うこととする。	
	（運営ルール）	
	第 8 条　「コラボ」を利用するものは別途定める利用規約を遵守する必要がある。	
	第 9 条　「コラボ」は当マンションの居住者にとって有効な情報共有手段として利用することを目的とし、相手もしくは周囲に配慮した利用を行うものとする。	
	第 10 条　当マンションの居住者同士の円滑なコミュニケーションを考え、公序良俗に反する利用を禁じる。	
第 11 条　「コラボ」上での発言・投稿については利用者の責任において行うこととするが、「コラボ」の管理責任者が不適切と判断する内容については、管理責任者が任命する管理組合法人理事および自治会役員から構成される倫理委員会を設置し、そこでの協議の上、編集・削除することが出来る。倫理委員会における協議の結果は、管理組合法人理事会・自治会役員会に報告するものとする。	第 11 条　「コラボ」上での発言・投稿については利用者の責任において行うこととするが、「コラボ」の管理責任者が不適切と判断する内容については、管理責任者が任命する管理組合理事及び自治会役員から構成される倫理委員会を設置し、そこでの協議の上、編集・削除することが出来る。倫理委員会における協議の結果は、管理組合理事会・自治会役員会に報告するものとする。	
	（情報管理）	
	第 12 条　利用者は「コラボ」を利用するためのユーザーＩＤやパスワード等のユーザー情報を適正に管理する責任を負う。利用者がこれらユーザー情報を第 3 者に利用させたり、貸与、譲渡、売買することは禁止される。	
	第 13 条　利用者はコラボを利用するためのＵＲＬ情報を適正に管理する責任を負う。利用者がＵＲＬ情報を第 3 者に利用させたり、貸与、譲渡、売買することは禁止される。	
第 14 条　第 12 条、第 13 条の規定に違反した利用者が発覚した場合、管理責任者は倫理委員会にて協議の上、当該利用者に不正利用の勧告および、利用停止を促すことが出来る。	第 14 条　第 12 条、第 13 条の規定に違反した利用者が発覚した場合、管理責任者は倫理委員会にて協議の上、当該利用者に不正利用の勧告及び、利用停止を促すことが出来る。	
	（システム保守・管理の委託）	
第 15 条　コラボシステムのサーバー保守および管理については、株式会社ディグアウトに委託する。	第 15 条　コラボシステムのサーバー保守及び管理については、株式会社ディグアウトに委託する。	
第 16 条　当管理組合法人は株式会社ディグアウトが別途定める「コラボサービス契約約款」の内容に従うものとする。	第 16 条　当管理組合は株式会社ディグアウトが別途定める「コラボサービス契約約款」の内容に従うものとする。	
	第 17 条　コラボシステムの管理委託内容は、株式会社ディグアウトが別途定める「コラボサポートサービス仕様書」に従うものとする。	
	（事務の委託）	
第 18 条　管理組合法人理事長はこの細則に定める事務の全部または一部を、理事長」が指名する管理組合法人理事に委託することができる。	第 18 条　管理組合理事長はこの細則に定める事務の全部又は一部を、理事長が指名する管理組合理事に委託することができる。	
	（解除）	
第 19 条　コラボシステムの契約解除は、管理組合法人総会において決議するものとする。	第 19 条　コラボシステムの契約解除は、管理組合総会において決議するものとする。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
第 20 条　この細則に定めのない細部事項については、管理組合法人理事会・自治会役員会において協議のうえ、その都度定めることができるものとする。	（定めなき事項） 第 20 条　この細則に定めのない細部事項については、管理組合理事会・自治会役員会において協議のうえ、その都度定めることができるものとする。	
第 21 条　この細則の変更または廃止は、管理組合法人総会・自治会役員会の決議を経なければならない。	（細則の改廃） 第 21 条　この細則の変更又は廃止は、管理組合総会・自治会役員会の決議を経なければならない。	
	（附則） 第 22 条　この細則は、平成 23 年 5 月 21 日から効力を発する。	
	付則 （平成 22 年 1 月 1 日制定） 付則 （平成 23 年 5 月 21 日改正）	
付則 （平成26年5月31日改正）	（新設）	
イニシア千住曙町 専門委員会運用細則	イニシア千住曙町 専門委員会運用細則	
この細則（以下、「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下、「管理規約」といいます）第５８条の規定に基づき設置する専門委員会の運用細則を次のとおりに定めるものとします。	この細則（以下、「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理規約（以下、「規約」といいます）第５８条の規定に基づき設置する専門委員会の運用細則を次のとおりに定めるものとします。	
	第　1　条　（目的） 本細則は、本マンションにおいて、特定の課題を調査または検討するために理事会が設置する専門委員会を適正に運用することを目的とします。	
	第　2　条　（設置する専門委員会） 設置する専門委員会（以下、「委員会」といいます）および対象とする課題は、次のとおりとします。ただし、新たな課題が発生した場合には、その課題を調査または検討する委員会を臨時に設置することを理事会が決議できるものとします。 1）営繕委員会 営繕案件、長期修繕計画などを扱う。 2）共用施設委員会 共用施設の利用ルール、共用部の備品および消耗品の調達、 マナー・規約違反問題への対策案の検討などを扱う。	
第　3　条　（委員）	第　3　条　（委員） 委員は、本マンションに現に居住する組合員、その組合員と同居する二親等以内の親族、または非居住	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	の組合員に限り、本人の希望によりいつでも就任できます。また、委員会活動におけるより専門的または長期的な視点で全体的な検討を行うために理事会が必要と認めて任命した外部の専門家も就任できます。 ２　委員の任期は、委員となった日からその日以降最初に開催される通常総会の日までとします。ただし、再任を妨げないものとします。 ３　委員は、本人の希望によりいつでも辞任できるものとします。ただし第１項に定める外部の専門家については理事会承認を以って辞任あるいは解任できるものとします。 ４　第１項に定める外部の専門家を除いた委員が組合員でなくなった場合には、その委員は地位を失います。また第１項に定める外部の専門家は理事会承認後にその地位を失います。	
５　委員は、委員としての活動に応ずる必要経費の支払いを理事会の承認を経て受けることができます。また第１項に定める外部の専門家の活動に応ずる報酬は総会で承認を受けた管理組合法人予算の範囲内で理事会の承認のうえ定めるものとします。	５　委員は、委員としての活動に応ずる必要経費の支払いを理事会の承認を経て受けることができます。また第１項に定める外部の専門家の活動に応ずる報酬は総会で承認を受けた管理組合予算の範囲内で理事会の承認のうえ定めるものとします。	
	第　４　条　（委員会） 委員会は、委員ならびに理事会が定める副理事長および理事をもって構成します。 ２　委員会には委員長を１名おき、委員会の議長は委員長が務めます。 ３　委員長は、委員会を構成する者の互選により選出します。 ４　委員会は、委員長または理事会からの諮問要求に基づいて招集されます。 ５　委員会には、副理事長が必ず出席するものとします。副理事長が出席できない場合には、副理事長が指名する理事をこれに代えることができます。 ６　委員会の議事は、出席した委員会を構成する者の過半数で決します。 ７　委員会で議決した事項は、副理事長が理事会に速やかに報告するものとします。	
	第　５　条　（秘密の保持義務） 委員は、委員会活動において知り得た個人情報および秘密情報を他に漏らしてはなりません。その職を退いた後といえども同様とします。	
１）本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。	第　６　条　（細則の改廃等） １）本細則の改廃は、規約第５０条に準じます。 ２）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で決議するものとします。	
（平成 26 年 5 月 31 日改正）	付則 （平成23年5月21日制定） （平成25年5月18日改正）	
イニシア千住曙町 管理組合法人役員活動費細則 イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下、「管理規約」といいます）第４０条第２項に基づき、以下のとおり「イニシア千住曙町管理組合法人役員活動費細則」（以下、「本細則」といいます）を定めるものとします。なお、管理規約第５１条第１３号に基づき、総会の決議を経て年１回支払うものとし	**イニシア千住曙町 管理組合役員活動費細則** イニシア千住曙町管理規約（以下、「規約」といいます）第４０条第２項に基づき、以下のとおり「イニシア千住曙町管理組合役員活動費細則」を定めるものとします。なお、規約第５１条第１３号に基づき、総会の決議を経て年１回支払うものとします。	

<table>
<tr><th>改正案</th><th>現行</th><th>改正の根拠および解説</th></tr>
<tr><td>ます。

第１条（活動費）
　管理組合法人役員等の活動費として、次の各号の金額を支払うものとします。ただし、防火管理者等については、管理組合法人の活動を円滑に実施するために必要と認められる資格または専門的知識を有する役員以外の区分所有者について理事会の決議により委任した場合に限ります。

４）防火管理者等　３，０００円（月額）

第２条（支払条件）
　就任中に開催される月次の理事会に出席した回数に応じて会計年度ごとに支払うものとします。

ただし、総会などの日程の都合により月次の理事会が前倒しまたは先送り実施された場合等には、役員への支払いの発生する理事会が合計で会計年度の間に 12 回を超えることがない範囲内で、月に２回理事会が実施された場合、いずれかを、翌月分または先月分とみなしてもよいものとします。
なお、防火管理者等は、委任した期間の月数に応じて会計年度ごとに支払うものとします。

第３条（支払時期および方法）
　通常総会終了後支払手続きを行ない、役員等が指定する預金口座に管理組合法人から振り込むものとします。

本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。

（平成 26 年 5 月 31 日制定）</td><td>第１条（活動費）
　管理組合役員の活動費として、以下の通りの金額を支払うものとします。

１）理事長　１０，０００円（月額）
２）副理事長　６，０００円（月額）
３）上記１）２）を除く理事、監事　３，０００円（月額）
（新設）

第２条（支払条件）
　就任中に開催される月次の理事会に出席した回数に応じて支払うものとします。

ただし、総会などの日程の都合により月次の理事会が前倒しまたは先送り実施された場合等には、役員への支払いの発生する理事会が合計で任期の間に 12 回を超えることがない範囲内で、月に２回理事会が実施された場合、いずれかを、翌月分または先月分とみなしてもよいものとします。
なお、任期中に途中退去・中途辞任した場合には、支払い対象外とします。

第３条（支払時期及び方法）
　通常総会終了後支払手続きを行ない、役員が指定する預金口座に管理組合から振り込むものとします。

第４条　（細則の改廃等）
本細則の改廃は、規約第５０条に準じます。

付則
（平成 23 年 5 月 21 日制定）
（新設）</td><td>法定により設置が義務付けられる防火管理者等を追加

会計年度ごとの支払いに訂正

任期途中で退任しても出席回数に応じて支払われるように訂正</td></tr>
<tr><td><h2>イニシア千住曙町　管理組合法人役員の選出細則</h2>イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下、「管理規約」といいます）第３８条による「イニシア千住曙町」管理組合法人役員の選出細則（以下、「本細則」といいいます）を、次のとおりに定めるものとします。

第１条　（目的）
「イニシア千住曙町」管理組合法人の役員の選出方法について、設立臨時総会および第１期通常総会に付議され承認された議案に基づいた内容を明確にすることで、毎年の役員選出作業を適切に実施できるようにすることを目的とします。</td><td><h2>イニシア千住曙町　管理組合役員の選出細則</h2>イニシア千住曙町管理規約第３８条による「イニシア千住曙町」管理組合役員の選出細則を、次のとおりに定めるものとします。

第１条　（目的）
「イニシア千住曙町」管理組合の役員の選出方法について、設立臨時総会及び第１期通常総会に付議され承認された議案に基づいた内容を明確にすることで、毎年の役員選出作業を適切に実施できるようにすることを目的とします。
第２条　（役員の選出方法）</td><td></td></tr>
</table>

改正案	現行	改正の根拠および解説

改正案

（1）住戸番号別に、次のA～Rの18ブロックに分ける。

ブロック	住戸番号	戸数	ブロック	住戸番号	戸数	ブロック	住戸番号	戸数
A	101～129	29	B	201～229	29	C	301～329	29
D	330～428	29	E	429～527	29	F	601～629	29
G	701～729	29	H	801～905	29	I	906～1010	29
J	1011～1115	29	K	1116～1219	**28**	L	1220～1323	28
M	1324～1503	28	N	1504～1607	28	O	1608～1714	28
P	1715～1907	**29**	Q	1908～2111	28	R	2112～2406	28

（2）役員の選出数は、連続する２ブロックごとに組とし、各組より最低１名とする。ここで、各組において役員を選出するブロックは、毎年交互に交代する。

（3）そのブロックに立候補者のない場合には、そのブロックの住戸番号の若い順で、役員の未経験住戸を輪番によって選任する。

（6）輪番制による選任数が、全組の数に満たない場合、各組での理事既経験者の人数が同数に近くなるように輪番制で選任する組を選ぶ。

（7）（削除　平成26年5月31日）

第３条　（みなし規定）

防火管理者を2年間務めることは、輪番で１回（2年間）理事会役員を務めたことと同等であるとみなし、輪番の選任において考慮する（既に理事会役員を経験済みであるとみなす）。

（経過処置）

１　第６期の役員を選出するブロックは、A、C、E、G、I、K、M、OおよびQとします。

（平成26年5月31日改正）

現行

役員の選出は、次の各号に従って、行うものとする。

（1）部屋番号別に、次のA～Rの18ブロックに分ける。

ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数
A	101～129	29	B	201～229	29	C	301～329	29
D	330～428	29	E	429～527	29	F	601～629	29
G	701～729	29	H	801～905	29	I	906～1010	29
J	1011～1115	29	K	1116～1219	**28**	L	1220～1323	28
M	1324～1503	28	N	1504～1607	28	O	1608～1714	28
P	1715～1907	**29**	Q	1908～2111	28	R	2112～2406	28

（2）役員の選出数は、各ブロックより最低１名とする。

（3）そのブロックに立候補者のない場合には、そのブロックの部屋番号の若い順で、役員の未経験部屋を輪番によって選任する。

（4）立候補者については、優先的に選任する。

（5）立候補者のあったブロックについても極力輪番による選任を行って、現行の規約上許される最大限の役員数（理事20人/監事3人の合計23人）を確保するようにする。

（6）輪番制による選任数が、全ブロックの数に満たない場合、各ブロックでの理事既経験者の人数が同数に近くなるように輪番制で選任するブロックを選ぶ。

（7）一巡目に複数期役員を務めた者またはその包括承継人は、二巡目の輪番において役員免除の申し出を行うことができ、申し出があった場合にはこれを認めるものとする。

第３条　（みなし規定）

防火管理者を１期務めることは、輪番で１期理事会役員を務めたことと同等であるとみなし、輪番の選任において考慮する（既に理事会役員を経験済みであるとみなす）。

第４条　（細則の改廃等）

１）本細則の改廃は、管理規約第50条に準じます。

２）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

付則

（平成22年11月6日制定）

（平成24年2月12日改正）

（平成24年5月19日改正）

（新設）

改正の根拠および解説

住戸、字句の訂正

２ブロックで組として選出するように訂正

任期が1年から２年になったことにより削除

役員任期に合わせて２年間に訂正

改正案	現行	改正の根拠および解説
イニシア千住曙町 財務会計細則	イニシア千住曙町 財務会計細則 第 1 章　総則	

改正案	現行	改正の根拠および解説
第 １ 条　この財務会計細則（以下「本細則」という）は、イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下「管理規約」という）第５章管理および第７章会計に定められた事項を円滑かつ適正に執行するとともに、イニシア千住曙町管理組合法人（以下「管理組合法人」という）の収支および財産の状況を適正に把握し、かつ区分所有者に報告することにより管理組合法人の活動状況を明らかにすることを目的とします。	(目的) 第 １ 条　この財務会計細則（以下「本細則」という）は、イニシア千住曙町管理規約（以下「管理規約」という）第５章管理および第７章会計に定められた事項を円滑かつ適正に執行するとともに、イニシア千住曙町管理組合（以下「管理組合」という）の収支および財産の状況を適正に把握し、かつ区分所有者に報告することにより管理組合の活動状況を明らかにすることを目的とします。	
第 ２ 条　管理組合法人は、次に掲げる原則に従って、計算書類（収支予算書、収支決算書および付属書類をいう。以下同じ。）を作成するものとします。	(会計処理の原則) 第 ２ 条　管理組合は、次に掲げる原則に従って、計算書類（収支予算書、収支決算書および付属書類をいう。以下同じ。）を作成するものとします。 （１）計算書類は、収支および財産の状況に関する真実な内容を明瞭に表示するものでなければなりません。 （２）計算書類は、正規の簿記の原則に従って正しく記帳された会計帳簿に基づいて作成しなければなりません。 （３）会計処理の原則および手続ならびに計算書類の表示方法は、毎会計年度これを継続して適用し、みだりに変更してはなりません。	
第 ３ 条　管理組合法人の会計区分は、管理規約第３０条に定める会計（以下「一般会計」という）と第３１条に定める会計（以下「積立金会計」という）に区分します。	(会計および表示の区分) 第 ３ 条　管理組合の会計区分は、管理規約第３０条に定める会計（以下「一般会計」という）と第３１条に定める会計（以下「積立金会計」という）に区分します。	
第 ４ 条　管理組合法人は、会計区分ごとに定期的に次の計算書類を作成するものとします。	(計算書類) 第 ４ 条　管理組合は、会計区分ごとに定期的に次の計算書類を作成するものとします。 （１）年次収支予算書 （２）年次収支決算書（収支報告書および貸借対照表） （３）月次収支報告書 （４）付属書類 ２　計算書類には、その作成に関する重要な会計方針ならびに収支および財産の状況を明らかにするため必要な事項を注記するものとします。	
	(予算準拠主義) 第 ５ 条　年次収支予算書は次年度に予定された事業活動計画を反映したものとします。 ２　年次収支予算書の中の支出は、当該年度の執行する事業活動に必要な支出に限られ、後年度に執行する事業活動に関する支出は含まないものとします。ただし、総会で異なる決議をした場合は、この限りではありません。 ３　支出は、年次収支予算書に従って執行されなければなりません。ただし、災害その他予期しない事象により共用部分に発生した損害または損傷の修復もしくは復旧のために急迫かつ緊急の支出の必要があると認められた場合はこの限りではありません。	
	（会計担当理事の指定） 第６条　理事会は、理事の中から会計に係る責任者（以下「会計担当理事」という）を指定しなければなりません。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	２　会計担当理事は、次に掲げる事項を行います。 （１）年次収支予算案の作成 （２）予算執行状況の確認・調整 （３）収入支出に伴う契約、発注、支払に関する確認 （４）剰余金運用に関する企画 （５）年次収支決算書に関する報告書の作成 第 ２ 章　計算書類 (年次収支予算書) 第 ７ 条　年次収支予算書は、当該会計年度において見込まれる全ての収入および支出の内容を明らかにするものでなければなりません。 (管理費、修繕積立金、使用料の金額) 第 ８ 条　年次収支予算書の収入の各項目中、管理規約第２８条第１項に掲げる項目の収入額については、次の各号に従って計算するものとします。 （１）管理費および駐車場等使用料のうち駐車場にかかわる使用料の収入額については、本細則の改訂によらず消費税および地方消費税（以下「消費税等」という）にかかわる税率を係数として、別表に定める計算式に従うものとします。	
（２）前号に定める使用料以外の収入額のうち、別表に定めがある使用料については、その定めに従うものとします。	（新設）	
（３）第１号および第２号に定めがない収入額については、本細則以外の細則の定めに従うものとします。	（２）前号に定める項目以外の収入額については、管理規約および本細則以外の細則の定めに従うものとします。	役員手当、有償掲示板など
２　前項第１号によって収入額の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の１か月以上前に区分所有者等に告知するものとし、区分所有者等は告知された金額に基づいて支払うものとします。	２　前項第１号によって収入額の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の１か月以上前に区分所有者および占有者に告知するものとし、区分所有者および占有者は告知された金額に基づいて支払うものとします。	
	(年次収支決算書) 第 ９ 条　収支決算書は、当該会計年度における全ての収入および支出の内容を明らかにするものでなければなりません。 ２　収支決算書の収入と支出は、原則として発生主義にもとづき記載されなければなりません。 ３　収支決算書は、科目ごとに、収支予算書と対比して表示しなければなりません。予算額と決算額との差異が著しい項目については、その理由を備考欄に記載するものとします。 ４　収入および支出は、総額によって記載することを原則とし、収入の項目と支出の項目とを直接に相殺することによってその全部または一部を収支決算書から除去してはなりません。 ５　有価証券の評価損益は、証券の別によって次の方法により、計上するものとします。 （１）満期保有目的の証券:額面額と取得価額との差損益を当該証券の満期年度に一括して計上します。 （２）前号以外の証券：年度末を基準日とした評価損益額を毎年度の収支に計上します。 (月次収支報告書) 第 10 条　理事会は、月次ごとの収入と支出を示した収支報告書を作成しなければなりません。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	２　月次の収支報告書は、科目ごとに、発生主義による記載と組合管理の銀行口座での決済が完了した時点での記載と対比して表示しなければなりません。 ３　収入および支出は、総額によって記載することを原則とし、収入の項目と支出の項目とを直接に相殺することによってその全部または一部を月次収支報告書から除去してはなりません。 (貸借対照表) 第 11 条　貸借対照表は、当該会計年度末現在における全ての資産、負債および剰余金の状況を明らかにするものでなければなりません。 ２　貸借対照表に記載する資産の価額は、原則として当該資産の取得価額を基礎として計上しなければなりません。 ３　前項に定める資産の取得価額は、原則として購入対価に引取費用等の付随費用を加算して決定します。交換、受贈等によって取得した資産の取得価額はその取得時における公正な評価額とします。 ４　一般会計および積立金会計の貸借対照表に計上する資産は、一般会計および積立金会計に要する経費に充当することが可能な資産とします。 ５　建物の敷地、共用部分等、共用部分および改修や補修によって付加された共用部分ならびに什器備品は、原則として貸借対照表に計上しないこととします。 ６　資産、負債および剰余金は総額によって記載することを原則とし、資産の項目と負債または剰余金の項目とを相殺することによって、その全部または一部を貸借対照表から除去してはなりません。 ７　資産のうち有価証券の額は、証券の別によって次の額を資産計上するものとします。 （1）満期保有目的の証券：額面価額 （2）前号以外の証券：年度末を基準日とした時価 (付属書類) 第 12 条　第 9 条から第 11 条までに定める計算書類を補完するために、理事会は次の計算書類を作成しなければなりません。 （1）資金運用の報告書 （2）その他総会で決議した書類 ２　資金運用の報告書には、利息、配当、償還差損益など将来に予定される全ての収益と損失の額を記載するものとします。 第 3 章　支出実行 (理事会決議の原則) 第 13 条　支出を実行する前に、支出金の具体的な使途と金額について、あらかじめ理事会の決議を経なければなりません。ただし、災害その他予期しない事態によって共用部分に発生した損害または損傷の修復もしくは復旧のために急迫かつ緊急の支出の必要がある場合は、理事長の承認をもって理事会決議に替えることができるものとします。 (理事会決議の例外) 第 14 条　前条の規定にかかわらず、一般会計における理事会の合理的な運営（小額支　出案件より	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	も高額支出または重要案件への検討優先）および権限委譲（役員またはマンション管理業者（管理規約第３６条。以下「管理業者」といいます。）への小額支出案件に関する決裁権限の付与）の実現を目指し、次のとおり一般会計における決裁権限の規定を設けるものとします。	
２　一般会計における決裁権限付与の対象科目は、設備工事費・修繕費・共用備品消耗品費・管理組合法人運営費・管理組合法人活動費・雑費・諸経費・予備費とし、科目ごとに管理します。	２　一般会計における決裁権限付与の対象科目は、設備工事費・修繕費・共用備品消耗品費・管理組合運営費・管理組合活動費・雑費・諸経費・予備費とし、科目ごとに管理します。 ３　前項の各科目における支出の決裁権限と手続きは次の各号に従うものとし、該当する場合は支出の後、理事会への事後報告を行います。ここで、支出とは物品の購入および処分、または工事その他の請負に関する契約の締結を指すものとします。なお、取得・購入に際しては、可能な限り金額の相場を確認し、適正な範囲で調達しなければなりません。 （1）１件当たり２０万円に満たない支出は、管理業者に決裁権限を認めるものとします。ただし、予備費については、適用しません。 （2）１件当たり３０万円に満たない支出は、理事長に決裁権限を認めるものとします。 （3）１件当たり３０万円以上の支出は理事会決議に基づく支出とします。 （4）共用備品消耗品費からの支出は、各担当副理事長にそれぞれ予算の枠の範囲で決裁権限を認めるものとします。 （5）第１号および第４号の規定に関わらず､その支出事案の内容が特に重要であると認められるとき、または取扱上異例で先例になると認められる支出は理事会決議に基づく支出とします。 （6）第１号から第４号までの規定に関わらず、契約期間１年以上の継続的な支払を伴う支出事案の場合は、総会の決議を経なければなりません。 （7）１件当たりの支出において、科目の年間予算額に対して９０％を超える可能性が高い場合は、第１号から第４号までの規定にかかわらず理事会の決議を要するものとします。 ４　前項第１号から第４号までの決済においては､監事または監事からの要請を受けた専門的知識を有する者（管理規約第３７条）は、必要に応じ相場に比して著しく高い価格にて支出されていないかの確認を行うものとします。 (支出実行期限) 第 15 条　各年度の支出は、原則として会計年度末までに実行されなければなりません。 ２　次期会計年度の財源の裏付けがある支出行為で当該会計年度末日からその年の通常総会の日の前日までの間に支出実行されることが確実となった場合には､当該会計年度末日までにあらかじめ理事会の決議を経ることを条件として、当該支出を当該会計年度末後に実行することができるものとします。この場合、当該支出は次期会計年度の収支として決算処理を行うものとします。 第 4 章　資金運用 (運用組織) 第 16 条　資金の運用は、総会から付託を受けた理事会が理事会決議をもって行います。 (運用方針) 第 17 条　資金の運用は安全性を最も重視することとし､元本回収の確実性に特段の注意を払うこととします。	

改正案	現行	改正の根拠および解説
	２　前項の条件を満たす範囲内で、経済金融情勢に応じてできるだけ運用収益を得られるよう努めるものとします。 ３　事故・災害等による不時の出費に備えるため、一般会計、修繕積立金両会計のそれぞれに必要かつ十分と考えられる程度の流動性資金を常に留保しておくものとします。	
	(取引銀行、取引金融会社) 第 18 条　収納口座、保管口座等を開設する銀行は、三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、みずほ銀行（以下「取引銀行」という）とします。取引銀行を３行以外に拡充する場合には、総会決議を経なければなりません。 ２　取引銀行への流動性預金、定期預金等の預入額には上限をもうけません。 ３　経済金融情勢の変動等により、信用不安のおそれが認められた場合には、理事会は遅滞なく取引銀行の財務状況、信用状態、また経済金融政策の動向等を検討し、必要に応じリスクの分散・回避等の措置を講じるものとします。	
４　修繕積立金会計の運用にあたっては、総会決議に基づき、証券会社、信託銀行、保険会社、住宅金融支援機構（以下「取引金融会社」という）に管理組合法人名義による資金運用のための口座を開設できるものとします。	４　修繕積立金会計の運用にあたっては、総会決議に基づき、証券会社、信託銀行、保険会社、住宅金融支援機構（以下「取引金融会社」という）に理事長名義による資金運用のための口座を開設できるものとします。	
	(運用対象) 第 19 条　一般会計の資金の運用は、預金に限ることとします。 ２　修繕積立金会計の資金の運用は、預金の他、次の証券の購入に限ります。 （1）国債証券 （2）地方債証券および共同発行市場公募地方債証券 （3）政府保証債券 （4）特別の法律によって設立された法人で、政府または地方自治体が資本金の全額を出資した法人が発行する公募債券 （5）住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債 （6）積立型マンション保険 ３　前項各号の証券の償還期間または残存期間は、10 年を超えてはなりません。ただし、新規公募の証券を購入した場合には、10 年１か月の償還期間を上限とします。 ４　購入した証券は、元本および利子の全額が償還されるまで保有することとし、償還終了前の売却は行わないこととします。ただし、第２項第５号に限り、共用部分の修繕工事費に充当するために、理事会の決議にもとづき途中換金することができるものとします。	
	(運用手続) 第 20 条　理事会は、各会計区分別に、毎年２月末の現金および流動性資金の額を基本として、当該年度に予定されている支出額ならびに管理規約第 35 条第３号に定める長期修繕計画で予定されている支出額を考慮し、当該年度の資金運用の上限額ならびに購入する証券の種類および残存期間を決定することとします。 ２　市場情勢によって緊急に対応する必要が生じた場合には、前項の決定の時期を早めることができます。この場合、理事会は時期を早めた理由について遅滞なく公示しなければなりません。 ３　前項までに定められた資金運用計画の策定は、毎年３月末までに完了するものとします。	
４　前項までの定めに従い、第 20 条第２項各号に掲げられた証券を購入する限りにおいて、理事会決	４　前項までの定めに従い、第 20 条第２項各号に掲げられた証券を購入する限りにおいて、理事会決	

改正案	現行	改正の根拠および解説
議に従い、買付け時期、数量、買付け銘柄に関して、代表理事または会計担当理事は、自らの裁量で取引金融会社に買付け指示を出すことができるものとします。 ５　前項の規定に従い、金融商品買付けを行った場合には、代表理事および会計担当理事は、その翌月中に理事会に対して、運用対象商品の銘柄、期間、数量等を報告するものとします。 ７　代表理事および会計担当理事は、取引上の不測の手違い、事務手続き誤り等を起こすことのないよう取引金融会社、管理業者との意思疎通を明快・確実に行い、遺漏のないよう努めなければなりません。	議に従い、買付け時期、数量、買付け銘柄に関して、理事長または会計担当理事は、自らの裁量で取引金融会社に買付け指示を出すことができるものとします。 ５　前項の規定に従い、金融商品買付けを行った場合には、理事長および会計担当理事は、その翌月中に理事会に対して、運用対象商品の銘柄、期間、数量等を報告するものとします。 ６　理事会は、第９条、第 11 条および第 12 条の規定に従い、毎年の収支決算時に全運用資産の運用実績をまとめ、その内容を総会に報告しなければなりません。 ７　理事長および会計担当理事は、取引上の不測の手違い、事務手続き誤り等を起こすことのないよう取引金融会社、管理業者との意思疎通を明快・確実に行い、遺漏のないよう努めなければなりません。 ８　その他資金運用について、区分所有者からの意見・提言がなされた場合には、理事会はこれを真摯に受け止め、検討しなければなりません。	
第５章　管理費等の未払金額の督促、遅延損害金等の徴収 (督促方法等) 第 21 条　代表理事は、管理費等を納入期日までに支払わなかった組合員または管理規約第６３条第２項により届出のあった組合員以外の者（以下、滞納者といいます）に対して、督促をしなければなりません。なお、代表理事は、督促の行為を第三者に委任することができるものとします。 ２　納入の督促は、納入期日を過ぎて納入されない状態が続いている日数（以下、滞納日数といいます）に応じ、次の各号に掲げる方法で行うことができるものとします。 （１）滞納が発生した場合は、ただちに郵便、電話、ファックス、電子メール、訪問などの社会通念上通常用いることが可能な接触方法による督促 （２）滞納日数が３か月を経過した場合は、書留による「配達証明付き内容証明郵便」による督促。なお、留置期間切れで「配達証明付き内容証明郵便」が管理組合法人に戻ってきた場合は、再度書留による「配達証明付き内容証明郵便」による督促および普通郵便による「内容証明の写し」の送付による督促 （３）滞納日数が４か月間を経過した場合は、駐車場等の使用契約を即時に打ち切ることによる督促 （４）前滞納日数が５か月間を経過した場合は、滞納者の住戸番号および氏名を本マンション内に公示することによる督促 （５）滞納日数が６か月間を経過した場合は、少額訴訟制度等の裁判手続きによる督促 （６）その他必要とする措置による督促 ３　前項第３号により駐車場等の使用契約を打ち切った場合において、引き続き車両を撤去しないときは、打ち切った翌日以降撤去した日までの日数に応じて一時利用駐車場の使用料を管理組合法人に支払うものとします。 (遅延損害金) 第 22 条　滞納者は、管理費等を管理規約第６３条第１項に定める期日までに納入しない場合は、その期日の翌日から起算して納入日までの日数に応じ、管理規約第６３条第５項による未払金額に対する遅延損害金を加算して、管理組合法人に支払うものとします。 (遅延損害金等の取扱) 第 23 条　管理組合法人は、滞納日数が６か月以内であった場合には、理事会の決議を得て、必要があ	（新設）	未払金額に対する管理組合法人がとるべき措置を追記

改正案	現行	改正の根拠および解説
ると認めたときは、前条に定める遅延損害金の全部または一部を免除することができます。 ２　代表理事は、滞納日数が６か月を経過して少額訴訟制度等の裁判手続きを起す場合には、管理規約に定める遅延損害金と違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用を加算した金額（以下、遅延損害金等といいます）を基に訴訟を起すことができます。なお、和解により支払額および支払方法が決定した場合は、この限りではありません。 （未払金額の充当方法） 第 24 条　第21条および第22条の定めにより未払の使用料、管理費等、違約金または遅延損害金の一部が支払われた場合には、次の順位にて充当するものとします。 （１）駐車場等の月額使用料、一時利用駐車場の使用料などの共用部の使用料の支払い債務および当該債務にかかる遅延損害金 （２）管理費および修繕積立金の支払い債務および当該債務にかかる遅延損害金 ２　前項各号の同順位の債務については、次の順位にて充当するものとします。 （１）遅延損害金 （２）違約金 （３）管理費、修繕積立金および使用料 ３　前項第３号に掲げる債務については、履行期限の早いものを先順位として、充当するものとします。		
第６章　その他 （細則の改廃等） 第 25 条　本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。 改正付則 （平成 26 年 5 月 31 日　改定）	第５章　その他 （細則の改廃等） 第 21 条　本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。 ２　本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。 附　　則 （財務会計細則の発効） １　本細則は、平成２６年３月１日から施行します。 （新設）	
財務会計細則別表 別表内では消費税および地方消費税（以下「消費税等」という）に係る税率をパーセント単位で表したものを　【消費税等の税率】 と表記します。また各住戸の専有面積は、管理規約別表第３に定められた面積を用います。	財務会計細則別表 **この別表は、財務会計細則の一部であり、変更には総会決議を要します。** 別表内では消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という）に係る税率をパーセント単位で表したものを　【消費税等の税率】 と表記します。また各戸の専有面積は、管理規約別表第３に定められた面積を用います。	字句の訂正

<table>
<tr><th>改正案</th><th>現行</th><th>改正の根拠および解説</th></tr>
<tr>
<td>各住戸の管理費および修繕維持積立金を以下のように定めます。</td>
<td>１　管理費および修繕維持積立金

各戸の管理費および修繕維持積立金を以下のように定めます。
(1) 専有面積 1㎡あたりの修繕維持積立金は 248円とします。これに専有面積を掛け算して１円未満を切り捨てた金額を修繕維持積立金とします。
(2) 専有面積 1㎡あたりの管理費は 138円×(１＋【消費税等の税率】/100) の1円未満を切り捨てた金額とします。これに専有面積を掛け算して１円未満を切り捨てた金額を管理費とします。

※専有面積には、パイプスペース（Ｒ2-Ｄ・Ｒ2-Ｄ-Ｓ1・Ｒ2-Ｄ-Ｓ2タイプトランクルーム内部のパイプスペース、Ｐ2-Ｇタイプ洋室（1）ルーフバルコニー側パイプスペースおよびアネックス・リビング通気立上りパイプスペースは除きます。）・トランクルームの面積は含み、メーターボックス・出窓部分・ロフト部分・制震デバイスの面積は含みません。

※上記の管理費・修繕維持積立金はマンション管理に係る支出に対する消費税等負担分を含みます。

※財務会計細則第８条２項の規定に従い、消費税等の税率の変更のために管理費の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の１か月以上前に区分所有者に告知します。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>２　管理費等と共に別途徴収する費用
<table><tr><th>費　　用</th><th>金　額</th></tr><tr><td>ＣＡＴＶ設備使用料</td><td>(月額)　　１００円／戸　(消費税等別)</td></tr></table>
※費用は一般会計に充当し、管理組合法人より事業者へ、支払うこととします。</td>
<td>２　管理費等と共に別途徴収する費用
<table><tr><th>費　　用</th><th>金　額</th></tr><tr><td>自治会費</td><td>(月額)　　３００円／戸</td></tr><tr><td>ＣＡＴＶ施設利用料</td><td>(月額)　　１００円／戸　(消費税等別)</td></tr></table>
※費用は一般会計に充当し、管理組合より当該団体または事業者へ、支払うこととします。</td>
<td>自治会費は、管理組合法人が徴収するものでないので削除</td>
</tr>
<tr>
<td>３－１　専有部分に付属して区分所有者等が使用する専用使用部分
<table>
<tr><th>専用使用部分</th><th>専用使用者</th><th>月額使用料</th></tr>
<tr><td>バルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス</td><td>その付属する専有部分の区分所有者等</td><td>無償</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ルーフバルコニー
（３区画）</td><td>１８１２号室の区分所有者等</td><td>1,３００円／戸</td></tr>
<tr><td>２４０１号室の区分所有者等</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>２４０６号室の区分所有者等</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td rowspan="9">専用庭
（９区画）</td><td>１０１号室の区分所有者等</td><td>１００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０２号室の区分所有者等</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０３号室の区分所有者等者</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０４号室の区分所有者等</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０５号室の区分所有者等</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１５号室の区分所有者等</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１６号室の区分所有者等</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１７号室の区分所有者等</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１８号室の区分所有者等</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト</td><td>その付属する専有部分の区分所有者等</td><td>無償</td></tr>
</table></td>
<td>３　敷地および共用部分等における専用使用部分等
３－１　専有部分に付属して区分所有者・占有者が使用する専用使用部分
<table>
<tr><th>専用使用部分</th><th>専用使用者</th><th>月額使用料</th></tr>
<tr><td>バルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス</td><td>その付属する専有部分の区分所有者、占有者</td><td>無償</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ルーフバルコニー
（３区画）</td><td>１８１２号室</td><td>1,３００円／戸</td></tr>
<tr><td>２４０１号室</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>２４０６号室</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td rowspan="9">専用庭
（９区画）</td><td>１０１号室</td><td>１００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０２号室</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０３号室</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０４号室</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１０５号室</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１５号室</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１６号室</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１７号室</td><td>２００円／戸</td></tr>
<tr><td>１１８号室</td><td>３００円／戸</td></tr>
<tr><td>スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト</td><td>その付属する専有部分の区分所有者、占有者</td><td>無償</td></tr>
</table></td>
<td>使用「者」として規定</td>
</tr>
</table>

改正案	現行	改正の根拠および解説

改正案

玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉、インターホン、物干金物、自動火災報知設備等	その付属する専有部分の区分所有者等	無償

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

使用部分	使用対象	月額使用料
自転車置場	二段式上段	１００円／台
	二段式下段	３００円／台
	平置式	５００円／台
バイク置場		１,５００円／台
駐車場	別表３－２－２、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	3-2-2に定めます
身障者用駐車場	平置式	3-2-2に定めます

３－２－１　（削除　平成26年5月31日）

現行

玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉、インターホン、物干金物、自動火災報知設備等	その付属する専有部分の区分所有者、占有者	無償

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

３－２　専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料
自転車置場 （1,１４９台収容）	二段式上段　５１３台	(月額)　１００円／台
	二段式下段　５１３台	(月額)　３００円／台
	平置式　１２３台	(月額)　５００円／台
バイク置場 （８７台収容）	８７台	(月額)１,５００円／台
駐車場 （４９２台収容）	別表３－２－１、３－２－２、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	月額は3-2-2に定めます
身障者用駐車場 （１台収容）	平置式　１台	月額は3-2-2に定めます

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

３－２－１　駐車場車両許容範囲

区画区分	全長（mm以下）	全幅（mm以下）	全高（mm以下）	全重（ｋｇ以下）
A	5,000	2,500	2,100	2,500
B	5,500	2,500	2,100	2,500
C	4,900	2,500	2,100	2,500
D	4,800	2,500	2,100	2,500
E	5,500	2,400	2,100	2,500
F	5,000	2,400	2,100	2,500
G	4,900	2,400	2,100	2,500
H	4,400	2,400	2,100	2,500
I	4,000	2,400	2,100	2,500
J	5,500	2,300	2,100	2,500
K	4,400	2,300	2,100	2,500
L	4,000	2,300	2,100	2,500
M	5,500	2,200	2,100	2,500
N	4,400	2,200	2,100	2,500
O(身障者用)	6,000	3,500	2,100	2,500
P	5,000	2,200	2,100	2,500
Q	5,400	2,400	2,100	2,500
R	4,300	2,400	2,100	2,500

※上記の数値は区画線の寸法であり、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含みます。
※特殊なスポーツカーやキャリア・フロントグリル等の付属品を装備している自動車は、上記寸法内であっても入庫できない場合があります。
※「全重」は自動車車検証記載の「車両総重量」に加え、車両に積載されている荷物・ガソリンおよびオイル等の重量を含みます。

改正の根拠および解説

使用細則と重複のため削除

改正案	現行	改正の根拠および解説

改正案

３－２－２　駐車場月額使用料

※駐車場使用料は本マンションの一般会計に充当され、各住戸の管理費等は、駐車場使用料が管理組合法人収入として見込まれることを前提に積算されています。

⑵ 消費税等の税率が５％から変更される場合には以下のように全区画の駐車場月額使用料は⑴の表で定められた料金に （【消費税等の税率】-5）×100 円を加えた金額とします。

※財務会計細則第８条２項の規定に従い、消費税等の税率の変更のために駐車場月額使用料の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の１か月以上前に駐車場を契約する区分所有者等に告知します。

３－３　その他敷地および共用部分等に係る使用

共用部分等に係る使用部分	使用対象	使用料
ペット用足洗い場	専用の鍵１本につき	１，２００円（年額） 月割計算の場合１００円（月額）
洗車場	――	２，４００円（年額） 月割計算の場合２００円（月額）
来客者用駐車場	１時間以内	無償
来客用自転車置場	平置式	無償
リバービューラウンジ	貸切利用	５００円／時

現行

３－２－２　駐車場月額利用料

⑴ 消費税等の税率が５％での駐車場の月額使用料を以下のように定めます。

区画区分	B1階 台数	B1階 月額（円）	1階 台数	1階 月額（円）	2階 台数	2階 月額（円）	3階 台数	3階 月額（円）	4階 台数	4階 月額（円）	5階 台数	5階 月額（円）	6階 台数	6階 月額（円）	屋上階 台数	屋上階 月額（円）
A			3	12,000	25	11,500	27	11,000	28	10,500	28	10,000	28	9,500	48	8,000
B															8	9,000
C	15	10,500	7	11,500												
D															1	7,500
E	1	12,000	5	13,000	6	12,500	6	12,000	6	11,500	6	11,000	6	10,500		
F	9	11,000	3	12,000	21	11,500	21	11,000	21	10,500	21	10,000	21	9,500	9	8,000
G	6	10,500	14	11,500												
H	1	9,000	3	10,000	4	9,500	4	9,000	4	8,500	4	8,000	4	7,500	2	5,000
I	1	8,000	1	9,000	2	8,500	2	8,000	2	7,500	2	7,000	2	6,500		
J	1	12,000	1	13,000	4	12,500	4	12,000	4	11,500	4	11,000	4	10,500		
K	1	9,000														
L			1	9,000												
M	1	12,000	1	13,000	2	12,500	2	12,000	2	11,500	2	11,000	2	10,500		
N	1	9,000	1	10,000	2	9,500	2	9,000	2	8,500	2	8,000	2	7,500		
O	身障者用		1	14,000												
P					2	11,500	1	11,000								
Q	2	12,000														
R	1	9,000														

※駐車場使用料は本マンションの一般会計に充当され、各住戸の管理費等は、駐車場使用料が管理組合収入として見込まれることを前提に積算されています。

⑵ 消費税等の税率が５％から変更される場合には以下のように全区画の駐車場月額利用料は⑴の表で定められた料金に （【消費税等の税率】-5）×100 円を加えた金額とします。

※財務会計細則第８条２項の規定に従い、消費税等の税率の変更のために駐車場月額利用料の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の１か月以上前に駐車場を契約する区分所有者および占有者に告知します。

３－３　その他敷地および共用部分等に係る使用

共用部分等に係る使用部分	使用対象	使用料
ペット用足洗い場	――	(年額)　１,２００円／戸
洗車場	――	(年額)　２,４００円／戸
来客者用駐車場（１台収容）	平置式　１台	無償
来客用自転車置場	１０台	無償

改正の根拠および解説

規約から移動

利用料 ⇒ 使用料 への字句を訂正

細則より移動

改正案	現行	改正の根拠および解説

	使用の３日前からのキャンセル料	使用料の５０％
	使用当日のキャンセル料	使用料の１００％
リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用	貸切利用	１，０００円／時
	使用の３日前からのキャンセル料	使用料の５０％
	使用当日のキャンセル料	使用料の１００％
フィットネススタジオ	貸切利用	５００円／時
キッズスタジアム兼集会室	貸切利用	５００円／時
ゲストスイート・ジャパニーズスイート	宿泊	1泊２，０００円／室＋２，０００円／名（保護者が同伴する幼児等年少者を除く）
	宿泊の３日前からのキャンセル料	使用料の５０％
	宿泊当日のキャンセル料	使用料の１００％
ジャパニーズスイート	時間利用	５００円／時
一時利用駐車場	暦日利用	５００円／日（午前0時をまたがない範囲）

改正案	現行	改正の根拠および解説
※使用料は管理規約第２８条第１項に定める一般会計に充当します。	※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。	充当先を明確化
改正付則 （平成 26 年 5 月 31 日　改定）	（新設）	

改正案

イニシア千住曙町
有償掲示板に関する運用細則

この細則（以下「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下「管理規約」といいます）第１９条（使用細則）の規定に基づき、有償掲示板の設置および運用に関する細則を次のとおり定めるものとします。

第１条（目的）
管理組合法人は、共用部分の一部に有償掲示板を設置し、区分所有者等（以下「利用者」といいます）が有償掲示板に有料にて掲示物を貼ることを認めます。管理組合法人は、利用者の利便性と管理組合法人収益の向上を目指しつつ、居住者の静穏な生活と有償掲示板周辺の美観とを維持しなければなりません。

第２条（利用場所）
前条に定める有償掲示板は、エントランスホールの一角に管理組合法人が設置するものとします。

第３条（使用条件および使用料）

現行

イニシア千住曙町
有償掲示板に関する運用細則

（総　則）
この細則（以下「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理規約（以下「規約」といいます）第１９条（使用細則）の規定に基づき、有償掲示板の設置及び運用に関する細則を次のとおり定めるものとします。

第１条（目的）
管理組合は、共用部分の一部に有償掲示板を設置し、区分所有者および占有者（以下「利用者」といいます）が有償掲示板に有料にて掲示物を貼ることを認めます。管理組合は、利用者の利便性と管理組合収益の向上を目指しつつ、居住者の静穏な生活と有償掲示板周辺の美観とを維持しなければなりません。

第２条（利用場所）
前条に定める有償掲示板は、エントランスホールの一角に管理組合が設置するものとします。

第３条（使用条件および使用料）

改正案	現行	改正の根拠および解説
	利用者は、有償掲示板の使用にあたって、次の条件を満たさなければなりません。 （１）有償掲示板に掲示可能な掲示物の形状は、ポスター、チラシなどの印刷物で、最大でＡ１版までとします。 （２）使用料は、掲載期間２週間ごとに掲示物の大きさにより次のとおりとします。 １）A４版：５００円 ２）A３版：１,０００円 ３）A２版：２,０００円 ４）A１版：４,０００円	
（３）代表理事が認めた場合には、前号の使用料を免除することができるものとします。	（３）理事長が認めた場合には、前号の使用料を免除することができるものとします。	
第４条（使用申し込み）	第４条（使用申し込み）	
有償掲示板の使用を希望する利用者は、使用開始前に様式１９の申請書に必要事項を記入、前条に定める使用料を管理組合法人に納入して手続きするものとします。 なお、申し込み後に利用者の都合により取り消した場合、掲載期間満了前に掲示物を撤去した場合、または第６条により撤去された場合であっても、支払った使用料は返還しません。	有償掲示板の使用を希望する利用者は、使用開始前に様式１９の申請書に必要事項を記入、前条に定める使用料を管理組合に納入して手続きするものとします。 なお、申し込み後に利用者の都合により取り消した場合、掲載期間満了前に掲示物を撤去した場合、または第６条により撤去された場合であっても、支払った使用料は返還しません。	
	第５条（遵守および禁止事項） 利用者は、有償掲示板の利用にあたっては、次に従うものとします。 （１）掲示物が館内および有償掲示板周辺の美観に調和し、または配慮されていること （２）掲示物が次の内容に該当しないこと	
・ 政党もしくは選挙候補者の選挙応援またはこれらへの政治支援活動	・ 政党若しくは選挙候補者の選挙応援又はこれらへの政治支援活動	
・ 特定宗教団体への勧誘、布教もしくは寄付金集め、特定宗教上の儀式	・ 特定宗教団体への勧誘、布教若しくは寄付金集め、特定宗教上の儀式	
・ 特定商取引に関する法律（昭和 51 年 6 月 4 日法律第 57 号）に定める連鎖販売取引またはこれに類似した取引にかかる商品またはサービスの宣伝もしくは勧誘	・ 特定商取引に関する法律（昭和 51 年 6 月 4 日法律第 57 号）に定める連鎖販売取引又はこれに類似した取引にかかる商品又はサービスの宣伝もしくは勧誘	
	・ 公序良俗に反する内容	
・ 不体裁で品位に欠ける内容、または見る者に嫌悪感を抱かせる内容	・ 不体裁で品位に欠ける内容、又は見る者に嫌悪感を抱かせる内容	
	・ その他、特定の個人および法人を批難中傷するなど理事会が認めない内容	
第６条（使用の中止）	第６条（使用の中止）	
管理組合法人は、有償掲示板の使用が前条第１号に反すると認める場合、当該利用者に対し、掲示物の形状、配色、内容等の変更を求めるものとし、利用者がこれに従わないときには、当該掲示物を撤去できるものとします。また、有償掲示板の使用が前条第２号に反すると認める場合、管理組合法人は直ちに撤去できるものとします。	管理組合は、有償掲示板の使用が前条第１号に反すると認める場合、当該利用者に対し、掲示物の形状、配色、内容等の変更を求めるものとし、利用者がこれに従わないときには、当該掲示物を撤去できるものとします。また、有償掲示板の使用が前条第２号に反すると認める場合、管理組合は速やかに撤去しなければなりません。	字句の訂正
第７条（本細則の改廃等）	第７条（本細則の改廃等）	
（１）本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。	（１）本細則の改廃は、イニシア千住曙町管理組合規約第５０条に準じます。	字句の訂正
	（２）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。	
	附則 （施行期日） １　本細則は、平成２６年３月１日から効力を発します。 （本細則の失効）	

<table>
<tr><th>改正案</th><th>現行</th><th>改正の根拠および解説</th></tr>
<tr><td>改正付則
（平成 26 年 5 月 31 日　改定）</td><td>２　本細則は、平成２７年５月３１日にその効力を失います。
（新設）</td><td></td></tr>
<tr><td>文書の管理・運用細則（案）

（目的）
この細則（以下「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下「管理規約」といいます）第１９条（使用細則）の規定に基づき、管理組合法人が管理すべき書類類を定め、適正な運営に寄与することを目的とします。

（趣旨）
第１条　本細則は、管理組合法人の運営が円滑に行われ、かつ、一貫した業務が遂行されるために、書類等の保管・運用・廃棄等について必要な事項を定めます。

（対象文書、保管場所等）
第２条　本細則で管理対象とする書類等（以下「文書」という）および保管場所は、別表に記載のとおりとします。
２　文書の保存期間は、法令等に定めがある場合を除き、別表に記載の期間とします。
３　文書の保管・運用・廃棄等を管理するために、文書管理台帳を作成します。

（管理責任）
第３条　文書は、預金通帳を除き管理組合法人の責任において管理、保存するものとします。ただし、管理組合法人は特定の理事およびマンション管理業者等の第三者にその業務の一部または全部を委任することができます。

（文書の引き継ぎ）
第４条　管理組合法人は、次期の理事に業務を引き継ぐ場合、別表により文書の引き継ぎを行わなければなりません。

（注意義務）
第５条　管理組合法人は文書の紛失、火災、盗難等の防止に注意しなければなりません。また、永久保存および重要文書等は、特に保存方法に留意しなければなりません。

（電子記録による保存）
第６条　文書は、原本の保存が必要ないものについて、電磁的記録により保存することができます。ただし、原本の保存が必要なものであっても、原本と電磁的記録を併せて保存することができます。また、電磁的記録した文書は、経年劣化、使用環境の変化等による使用不能への対処をしなければなりません。

（写し等の保存）
第７条　原本以外の控え、写しおよび副本は、適当な時期に廃棄することができます。</td><td>（新設）</td><td></td></tr>
</table>

改正案	現行	改正の根拠および解説
(文書の持ち出し) 第８条　役員等が必要により文書を保管場所以外の場所に持ち出すときは、管理組合法人の承認を得なければなりません。 ２　竣工図書等については、前項の持ち出しを認めないものとします。ただし、修理業者等に提供する必要がある場合は、管理組合法人の承認を得て写しを提供することができます。 （文書の閲覧） 第９条　総会議事録、理事会議事録、管理規約原本および会計帳票類について、区分所有者および利害関係人から理由を付した書面により閲覧の請求があったときは、管理組合法人はこれを閲覧させなければなりません。この場合相当の日時、場所等を指定することができます。 ２　前項以外の文書について、区分所有者および利害関係人から理由を付した書面により閲覧の請求があったときは、管理組合法人は理事会の決議により、これを閲覧させることができます。ただし、使用細則に定める各種の届出書類についてはみだりに閲覧させず、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関より要請があり理事会がやむをえないと判断するとき、その他法令の定めによるときに限り閲覧させることができるものとします。 ３　区分所有者および利害関係人から文書の写しの交付請求があったときは、第 １ 項および第２項に準じて取り扱うものとします。 （廃棄の方法） 第１０条　保存期間が経過した文書は、管理組合法人が保存の可否について理事会で最終確認のうえ、適切な方法で廃棄するものとすします。この場合において、個人情報の保護に留意し、適切な廃棄方法を採らなければなりません。 （監事による確認） 第１１条　監事は、文書が本細則により適切に保存・管理・運用されているか監査しなければなりません。 （本細則の改廃等） 第１２条　本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。 ２　本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。 附則 （施行期日） 本細則は、平成２６年５月３１日から効力を発します。 別表　管理対象とすべき書類等リスト		

文書名	重要文書	要原本	保管場所	保存期間
１．組合員・居住者関連				
⑴区分所有者変更届			管理事務室	永久
⑵専有部分賃借届兼誓約書			管理事務室	永久
⑶長期不在届・終了届			管理事務室	永久

改正案					現行	改正の根拠および解説
(4)住所変更届			管理事務室	永久		
(5)入居者名簿		○	管理事務室	永久		
(6)管理費等の支払いに関する確約書			管理事務室	永久		
(7)ピアノ等運搬・据付・移動申請書			管理事務室	永久		
(8)ペット・身体障害者補助犬飼育申請書・誓約書・飼育終了届		○	管理事務室	飼育終了後３年		
(9)ペット足洗い場使用届け		○	管理事務室	有効期間満了から３年		
(10)リフォーム施工申請書・誓約書・同意書		○	管理事務室	永久		
(11)駐車場賃貸借契約申請書		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(12)「自動車保管場所使用承諾証明書」発行申請書		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(13)駐車車両届		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(14)駐車場賃貸借契約解約届		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(15)駐車場賃貸借契約書		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(16)バイク置場使用届		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(17)自転車置場使用届		○	管理事務室	契約期間満了から３年		
(18)洗車場使用届		○	管理事務室	有効期間満了から３年		
(19)共用施設予約届		○	管理事務室	決算終了から３年		
(20)自転車・バイク使用者一覧			管理事務室	最新版		
２．会計・収納関連						
(1)月次会計報告書（収支報告書、貸借対照書）			管理事務室	約 15 か月 （総会終了まで）		
(2)決算報告資料・管理事務報告・監査報告書		○	管理事務室	永久		
(3)保険証券	○	○	管理組合法人	契約期間終了後３年		
(4)すまい・る債積立手帳	○	○	管理組合法人	契約期間終了後３年		
(5)保険証券関連（施設賠償責任保険等）			管理事務室	契約期間終了後３年		
(6)鍵台帳		○	管理事務室	永久		
(7)備品台帳		○	管理事務室	永久		
(8)管球台帳		○	管理事務室	永久		
(9)拾得物等管理台帳		○	管理事務室	永久		
３．管理組合関連						
(1)管理に係わる承認書	○	○	管理事務室	永久		
(2)規約公正証書	○	○	管理事務室	永久		
(3) 管理規約原本・細則改正記録資料	○	○	管理事務室	永久		
(4)総会議案書・議事録		○	管理事務室	永久		
(5) 総会出席票・議決権行使書・委任状		○	管理事務室	当該総会開催日から５年		
(6) 理事会議案書・議事録		○	管理事務室	永久		

改正案					現行	改正の根拠および解説
(7)各専門委員会議事録等		○	管理事務室	当該会計年度末から５年		
(8)管理組合法人ニュース等			管理事務室	永久		
(9)アンケートつづり		○	管理事務室	アンケート実施日から５年		
(10)苦情処理関係記録			管理事務室	処理終了日から 10 年		
(11)起訴関連書類	○	○	管理事務室	永久		
(12)消防計画書他		○	管理事務室	永久		
(13)掲示・配付文書（組合法人発信）		○	管理事務室	１年		
４．管理委託関連						
(1) 管理委託契約書・重要事項説明書	○	○	管理事務室	永久		
(2) 管理状況報告書			管理事務室	当該会計年度末から５年		
(3) 各種契約書		○	管理事務室	契約終了日から５年		
５．点検業務関連						
(1)総合設備点検報告書		○	管理事務室	５年		
(2)消防設備点検報告書	○	○	管理事務室	５年		
(3)エレベーター保守点検報告書	○	○	管理事務室	５年		
(4)ディスポーザー処理槽点検報告書		○	管理事務室	５年		
(5)空調設備点検・清掃報告書		○	管理事務室	５年		
(6)水景設備点検報告書		○	管理事務室	５年		
(7)雨水再利用設備点検報告書		○	管理事務室	５年		
(8)建築設備定期検査報告書	○	○	管理事務室	５年		
(9)特殊建築物定期調査報告書	○	○	管理事務室	５年		
(10)雑排水管清掃報告書		○	管理事務室	５年		
(11)簡易専用水道検査報告書	○	○	管理事務室	５年		
(12)宅配ボックス保守点検報告書		○	管理事務室	５年		
(13)自家用電気工作物点検報告書	○	○	管理事務室	５年		
(14)植栽作業報告書		○	管理事務室	５年		
(15)特別清掃作業報告書		○	管理事務室	５年		
(16)貯水槽清掃報告書	○	○	管理事務室	５年		
(17)緊急出動報告書		○	管理事務室	５年		
６．維持管理業務関連						
(1) 業務委託・工事契約書、その他契約書	○	○	管理事務室	契約終了日から５年		
(2) 長期修繕計画		○	管理事務室	最終承認日から 10 年		
(3) 大規模修繕工事実施関係記録		○	管理事務室	永久		
(4) 修繕履歴簿		○	管理事務室	永久		
(5) 修繕工事契約書および竣工図書・記録		○	管理事務室	永久		
(6) 建物診断報告書	○	○	管理事務室	永久		
７．分譲時資料						
(1)重要事項説明書（販売時）			管理事務室	永久		
(2)土地付区分建物売買契約書			管理事務室	永久		

改正案	現行	改正の根拠および解説

(3)販売パンフレット		○	管理事務室	永久
(4)竣工図書（適正化法施行規則１０２条、竣工図書がない場合は設計図書）				
① 付近見取図		○	管理事務室	永久
② 配置図		○	管理事務室	永久
③ 仕様書（仕上げ表を含む）		○	管理事務室	永久
④ 各階平面図		○	管理事務室	永久
⑤ 二面以上の立面図		○	管理事務室	永久
⑥ 断面図または矩形図		○	管理事務室	永久
⑦ 基礎伏図		○	管理事務室	永久
⑧ 各階床伏図		○	管理事務室	永久
⑧ 小屋伏図		○	管理事務室	永久
⑨ 構造詳細図		○	管理事務室	永久
⑩ 構造計算書		○	管理事務室	永久
(5) 上記以外の分譲時の引渡資料		○	管理事務室	永久
８．その他資料				
(1) 理事会において必要と認めた書類			管理事務室	理事会において定めた期間

注１）「重要文書」 本細則第８条記載の、特に保存方法に留意すべき文書。

注２）「要原本」 本細則第９条記載の電子保存を行った場合でも原本を保存しておく必要がある文書。

（現行）（新設）

組合員等名簿作成・運用細則（案）

（目的）

この細則（以下「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理組合法人管理規約（以下「管理規約」といいます）第１９条（使用細則）の規定に基づき、管理組合法人が管理すべき組合員等名簿を定め、その保管・運用・廃棄等について定めることにより、個人情報が保護された上で、管理組合法人の運営が円滑に行われ、適正な運営に寄与することを目的とします。

（趣旨）

第１条 本細則は、管理規約第６７条（帳票類の作成、保管）に基づき、組合員（区分所有者）および占有者の名簿（以下「名簿」といいます。）の作成、運用、保管に関して、必要な事項を定めます。

（名簿の作成、利用の目的）

第２条 管理組合法人は、名簿を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に利用できません。

１）総会の通知（ 開催、決議事項等）

２）理事会の通知（開催、決議事項等）

３）管理規約第３５条（業務）に定める管理組合法人の業務遂行

４）管理規約第３６条（業務の委託）に定める管理組合法人業務の全部または一部をマンション管理業者等に委託し、または請け負わせる場合

５）自然災害などで緊急的に安否の確認および公共機関への情報提供

６）その他理事会が必要と判断した業務

改正案	現行	改正の根拠および解説
（名簿掲載情報） 第３条　名簿に掲載する情報は、次の各号に掲げるものとします。 １）住戸番号 ２）入居日・入居区分（区分所有者、占有者） ３）組合員または占有者の氏名、性別、生年月 ４）組合員または占有者の同居人氏名、性別、生年月 ５）組合員または占有者の自宅電話番号 ６）組合員または占有者の緊急連絡先（携帯電話番号等） ７）組合員または占有者の緊急連絡先（電子メール等） ８）その他管理組合法人が管理上必要と認められる項目 （名簿情報の取得） 第４条　名簿に掲載する情報は、管理規約第３４条（届出義務）および使用細則第７条（届出事項）に基づく届出によるものとします。 （名簿の作成、更新） 第５条　管理組合法人は、前条により取得した情報を基に名簿を作成または更新することができます。 ２ 前項にかかわらず、管理組合法人は、名簿を更新する必要性があると判断した場合は、理事会の決議を経て、調査し更新することができるものとします。 （名簿の管理、保管） 第６条　管理組合法人は、名簿原本を管理事務室・防災センター内の書庫に施錠の上、厳重に管理し、機密保持のため、写しは作成しないものとします。 （名簿の閲覧） 第７条　管理組合法人は、組合員または利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、理事会の決議により、これを閲覧させることができます。ただし、みだりに閲覧させず、捜査機関より要請があり理事会がやむをえないと判断するとき、その他法令の定めによるときに限り閲覧させることができるものとします。この場合において、管理組合法人は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができます。また、閲覧させる場合は、２名以上の理事の立会いのもとに行うものとします。ただし、緊急時においては、代表理事の判断により実施するものとし、この場合は理事会に事後報告するものとします。 ２ 前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはなりません。 （本細則の改廃等） 第８条　本細則の改廃は、管理規約第５０条に準じます。 ２　本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。 附 則		

改正案	現行	改正の根拠および解説
（施行期日） 本細則は、平成２６年５月３１日から効力を発します。		